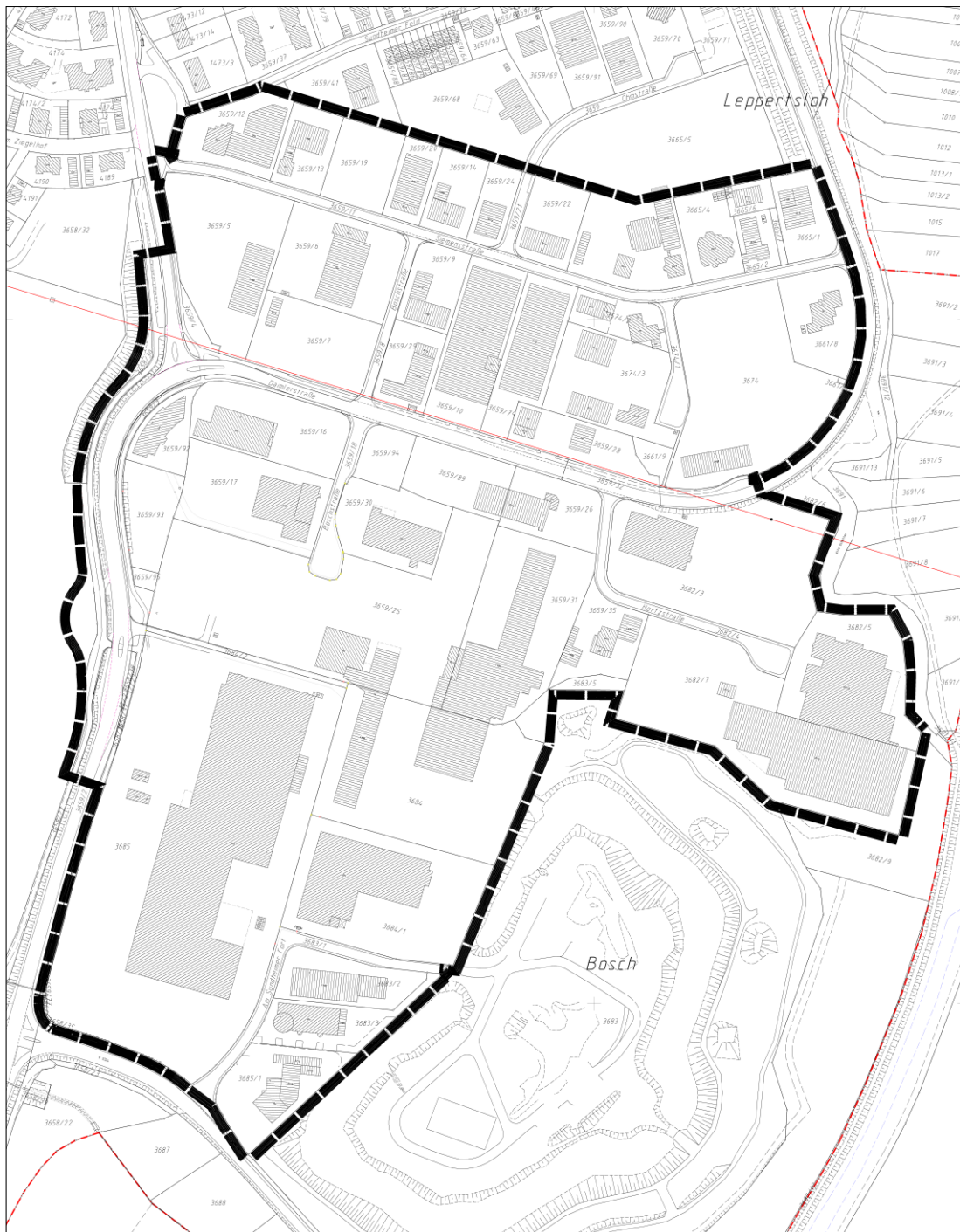


# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Kehl-Sundheim“  
in Kehl-Sundheim



## **Teil A – Begründung (städtebaulicher Teil)**

1	NOTWENDIGKEIT DER PLANNEUAUFSTELLUNG .....	4
1.1	Neuordnung im Bereich Fort Sundheim .....	4
1.2	Neuordnung im Gewerbegebiet Sundheim.....	5
1.3	Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan 2009.....	6
1.3.1	Erschließungskonzept/ dm-Parkplatz.....	6
1.3.2	Umsetzung Einzelhandelskonzept .....	6
1.4	Gemeinsame Überplanung beider Gebiete .....	6
1.5	Nutzungsstruktur.....	7
1.6	Verkehrliche Situation .....	7
2	GELTUNGSBEREICH UND BESTAND .....	8
3	VORHANDENE PLANUNGEN / UNTERSUCHUNGEN .....	9
3.1	Festlegungen im Regionalplan .....	9
3.2	Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl am Rhein .....	11
3.3	Verkehrsgutachten .....	12
3.4	Einzelhandelskonzept für die Stadt Kehl 2007 und dessen Fortschreibung 2013 ...	16
3.5	Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kehl am Rhein vom Juni 2009 .....	19
4	PLANVERFAHREN.....	19
5	PLANINHALT .....	20
5.1	Umsetzung des Einzelhandelskonzepts .....	20
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	23
5.2.1	Sondergebiet „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ .....	24
5.2.2	Gewerbegebiete .....	27
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	31
5.4	Bauweise .....	32
5.5	Nebenanlagen.....	32
5.6	Von Bebauung freizuhalten Flächen und Grundstückszufahrten .....	33
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzmaßnahmen .....	33
5.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	34
5.9	Verkehrsflächen .....	34
5.9.1	Erschließungssystem im (heute unwirksamen) Bebauungsplan 2009 .....	35
5.9.2	Überarbeitete Erschließungskonzeption 2014.....	36
5.9.3	Abschnittsweise Umsetzung der Erschließung.....	39
5.9.4	Finanzierung des Umbaus der Knotenpunkte entlang der heutigen B 36 ....	45
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	46
6.1	Dachgestaltung .....	46
6.2	Werbeanlagen.....	46
6.2.1	Gewerbegebiete .....	46
6.2.2	Sondergebiet „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ .....	46
6.3	Einfriedigungen .....	46
6.4	Niederspannungsfreileitungen.....	47
7	UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG/ BODENORDNUNG .....	47
8	STÄDTEBAULICHE DATEN .....	48

**TEIL B – UMWELTBERICHT**

9	AUFGABENSTELLUNG.....	49
9.1	Ziele und Zweck der Planung.....	49
9.2	Art und Umfang des Vorhabens .....	49
9.3	Planungsalternativen.....	49
10	RECHTSGRUNDLAGEN .....	50
10.1	Umweltschutz in der Bauleitplanung.....	50
10.2	Scopingverfahren .....	50
11	UNTERSUCHUNGSGEBIET .....	50
12	RECHTLICH ADMINISTRATIVE VORGABEN.....	51
12.1	Ziele des Umweltschutzes.....	51
12.2	Vorhandene Informationsgrundlagen .....	51
12.3	Übersicht der Flächenrestriktionen .....	52
13	BESTANDSSITUATION.....	52
14	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE .....	53
14.1	Schutzgut Mensch.....	53
14.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	54
14.3	Schutzgut Klima und Luft.....	56
14.4	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	56
14.5	Schutzgut Boden.....	57
14.6	Schutzgut Wasser .....	60
14.7	Sach- und Kulturgüter .....	61
14.8	Zusammenfassung der Wechselwirkungen .....	61
14.9	Nullvariante .....	61
15	WIRKUNG DES VORHABENS UND ERHEBLICHKEIT.....	62
15.1	Erheblichkeit der Beeinträchtigungen .....	62
15.2	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	62
15.2.1	Eingriffssituation .....	62
15.2.2	Bewertungsverfahren.....	62
15.2.3	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung .....	62
15.2.4	Kompensationsmaßnahme .....	65
15.2.5	Eingriffszuordnung.....	69
16	MONITORING.....	69
17	ZUSAMMENFASSUNG .....	70

## **Teil A Begründung (städtebaulicher Teil)**

### **1 NOTWENDIGKEIT DER PLANNEUAUFSTELLUNG**

Das Plangebiet war durch die beiden Bebauungspläne „Industrie- und Gewerbegebiet Kehl-Sundheim“ von 1969 (1. Änderung 2001) und „Fort Sundheim/Quartier Bertin“ von 1995 (1. Änderung 1996) überplant. Der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Kehl-Sundheim“ bzw. die erste Änderung „Gewerbegebiet Sundheim“ wurde aufgrund unheilbarer Fehler für unwirksam erklärt.

2006 wurde vom Gemeinderat der Beschluss gefasst einen Bebauungsplan „Gewerbezentrum Kehl-Sundheim“ für das gesamte Areal aufzustellen. Dieser war 2011 durch die öffentliche Bekanntmachung in der Kehler Zeitung rückwirkend zum 11.12.2009 in Kraft getreten.

Nach der Verhandlung eines Normenkontrollantrages am 12.05.2011 vor dem Verwaltungsgerichtshof in Mannheim wurde der Bebauungsplan mit Tenor vom 9.06.2011 für unwirksam erklärt. Die wesentlichen Inhalte der Urteilsbegründung werden in den einzelnen Kapiteln aufgegriffen.

Die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Gebiet konnte bisher nicht erreicht werden, auch konnte bisher keine geordnete Erschließung hergestellt werden, so dass die Ziele des ursprünglichen Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet weiterhin bestehen. Dies macht ein neues Bebauungsplanverfahren notwendig. Mit diesem neuen Bebauungsplanverfahren sollen auf der Grundlage des ursprünglich erarbeiteten Bebauungsplanes die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebiets bewirkt und die vom VGH gerügten Ermittlungs- und Bewertungsfehler beseitigt werden.

Mit der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes besteht ohne Bebauungsplan die Gefahr, dass (großflächige) Einzelhandelseinrichtungen (soweit die Erschließung gesichert ist) oder auch Vergnügungsstätten in Teilen des Gebietes zulässig sein könnten. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28.09.2011 einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst.

#### **1.1 Neuordnung im Bereich Fort Sundheim**

Der Bereich der ehemaligen Kaserne Quartier Bertin im Süden der Stadt Kehl hat sich nach dem Abzug der französischen Streitkräfte als Konversionsmaßnahme zu einem Einzelhandelsschwerpunkt („Rheintalcenter“) entwickelt. Diese Entwicklung war durch den Bebauungsplan „Fort Sundheim / Quartier Bertin“ aus dem Jahr 1995 (1. Änderung 1996) ermöglicht und gesteuert.

Der Bebauungsplan setzt im Westteil ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest. Er enthält Beschränkungen auf bestimmte Branchen und begrenzt die Verkaufsflächen. Es dominieren im Gebiet ein Lebensmittelmarkt und ein Baumarkt mit Gartencenter. Abgerundet wird das Angebot durch verschiedene Shops. Außerdem hat sich ein Möbelmarkt angesiedelt. Im übrigen Teil des Bebauungsplans wurde ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Angesiedelt haben sich ein Autohaus, ein Installationsbetrieb, ein Markt für Tiernahrung und -bedarf und eine Behindertenwerkstätte.

Das Rheintalcenter verursacht zunehmend Verkehrs- und Parkprobleme. Bei den Zu- und Ausfahrten kommt es immer häufiger zu Staus. An Spitzentagen reicht das Parkierungsangebot nicht aus. Im Bebauungsplanverfahren soll deshalb eine neue Erschließungs- und Parkierungskonzeption für das Gebiet erarbeitet werden.

Erweiterungsabsichten der bestehenden Märkte können zu Konflikten mit der Sicherung der Versorgung in Kehl und der Funktionsfähigkeit des Kehler Stadtzentrums als Einzelhandelsstandort führen. Im Rahmen der Neuaufstellung wurden deshalb, auch auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes, geänderte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen im Geltungsbereich des Planes erarbeitet.

Städtebaulich können diese Erweiterungsabsichten nicht isoliert betrachtet werden. Sie stehen im Zusammenhang mit aktuellen Entwicklungen im benachbarten Gewerbegebiet Sundheim, wo sich als Folge der Magnetwirkung des Rheintalcenters ebenfalls Einzelhandelsbetriebe angesiedelt haben und weitere ansiedeln wollen, die dort ebenfalls Verkehrsprobleme verursachen und sich ebenso auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in Kehl auswirken können.

Der Bedarf für eine Neuaufstellung bzw. Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Fort Sundheim / Quartier Bertin“ ergibt sich also weiterhin aus der Notwendigkeit, auf aktuelle Entwicklungen im Plangebiet zu reagieren.

## **1.2 Neuordnung im Gewerbegebiet Sundheim**

Der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Kehl-Sundheim“ von 1968/69 setzte nördlich der Daimlerstraße gewerbliche Flächen und südlich der Daimlerstraße ein Industriegebiet fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, seitdem „Gewerbegebiet Sundheim“ genannt, setzte südlich der Daimlerstraße ebenfalls gewerbliche Flächen fest. Der Bebauungsplan von 1969 und damit auch die 1. Änderung sind unstrittig unwirksam.

Im Laufe der letzten Jahre sind zusehends Einzelhandelsbetriebe in dem Gebiet ansässig geworden. Der Ansiedlungsdruck ist unverändert hoch, wodurch eine städtebaulich problematische Entwicklung nicht auszuschließen ist.

Bereits am 19.10.2005 hat der Gemeinderat der Stadt Kehl anlässlich verschiedener Baugesuche zu Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet Sundheim beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sundheim“ aufzustellen und die künftige Einzelhandelskonzeption für seinen Geltungsbereich zu überprüfen. Auch die mit den Einzelhandelsbetrieben verbundenen Erschließungsprobleme sollten gelöst werden.

Auf Grund des funktionalen Gesamtzusammenhangs des Plangebiets und ähnlicher Problemstellungen der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Sundheim“ und „Fort Sundheim / Quartier Bertin“ war es sinnvoll und notwendig eine gemeinsame Überplanung der beiden Gebiete in Angriff zu nehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans hatte zum einen das Ziel, die weitere Entwicklung der Nutzungen im Gebiet so zu steuern, dass negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Gesamtstadt vermieden werden. Zum anderen sollten durch ergänzende Maßnahmen im Verkehrsnetz die Erschließung und der Verkehrsfluss verbessert werden. Des Weiteren ging es darum, dringend erforderliche Flächen für gewerbliche Nutzungen (Erweiterungen und Neuansiedlungen) bereit zu stellen.

2011 war dieser Bebauungsplan rückwirkend zu 2009 in Kraft getreten. Allerdings wurde dieser Bebauungsplan vom VGH Mannheim 2011 für unwirksam erklärt. Da die genannten Zielsetzungen des Bebauungsplanes aber weiterhin umzusetzen waren und sind, hat der Gemeinderat im September 2011 einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst.

### **1.3 Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan 2009**

Das vor dem VGH Baden-Württemberg durchgeführte Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan 2009 wurde mit Urteil vom 09.06.2011 abgeschlossen. Zu den wesentlichen städtebaulichen Problemfeldern Erschließung des Plangebiets und Steuerung des Einzelhandels ist dem Urteil Folgendes zu entnehmen:

#### **1.3.1 Erschließungskonzept/ dm-Parkplatz**

Das Durchschneiden des Parkplatzes des dm-Drogeriemarktes mit dem Straßenabschnitt M-F sei wegen der Abtrennung und des Verlustes von Stellplätzen nicht ordnungsgemäß abgewogen worden. Die Eingriffe in den Gebäudebestand bei den Erschließungsstraßen H-I und bei F-L seien in der Abwägung nicht berücksichtigt worden. Die Verbindung L-K sei abwägungsfehlerhaft zustande gekommen, weil auf daraus für die Spedition resultierende betriebliche Erschwernisse nicht eingegangen worden sei.

#### **1.3.2 Umsetzung Einzelhandelskonzept**

Das Einzelhandelskonzept sei grundsätzlich tragfähig. Es bestünden allerdings Bedenken, ob das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ richtigerweise als zentrenrelevant eingeordnet sei. In Kehl seien die großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe nicht integriert bzw. am Siedlungsrand gelegen.

Weiter verweist der VGH mit Bezug auf das City-Center und den Bebauungsplan „Areal Kopf II“ darauf, dass das Einzelhandelskonzept nicht zweifelsfrei konsistent umgesetzt worden sei. Dies könne das Gewicht des Einzelhandelskonzepts und dessen Umsetzung in der Abwägung schwächen.

### **1.4 Gemeinsame Überplanung beider Gebiete**

Aus städtebaulichen Gründen wurde für die Geltungsbereiche der bisher getrennten Bebauungspläne im Süden von Sundheim ein einheitliches Verfahren gewählt. Dies hat den Vorteil, dass die gewerbliche Entwicklung im Süden Sundheims gesamthaft betrachtet und städtebaulich bewältigt werden kann. Vor allem südlich der Daimlerstraße gibt es zwischen den beiden ursprünglichen Bebauungsplangebieten vielfältige Überschneidungen. Teilweise verläuft die Grenze zwischen den Geltungsbereichen der bestehenden Bebauungspläne durch Grundstücke und Gebäude. Aus Gründen der Klarheit und Transparenz des Verfahrens, wie auch der späteren Planungen empfiehlt sich daher ein einheitliches Verfahren.

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hatte daher am 27.09.2006 einen Aufstellungsbeschluss für einen gemeinsamen Bebauungsplan gefasst, der die Geltungsbereiche beider bisheriger Bebauungspläne und die heutige B 36 (künftige L 75) von der Abzweigung der K 5324 nach Eckartsweier bis zur Nordgrenze des Plangebiets einbezieht.

Da dieser Bebauungsplan im Rahmen des Normenkontrollantrages vor dem Verwaltungsgerichtshof Mannheim mit Tenor vom 9.06.2011 für unwirksam erklärt wurde, hat der Gemeinderat am 28.09.2011 einen erneuten Aufstellungsbeschluss für einen gemeinsamen Bebauungsplan gefasst. Dieser bezieht ebenfalls die Geltungsbereiche der beiden bisherigen Bebauungspläne ein, jedoch wurde ein neues Erschließungssystem entwickelt, so dass die heutige B 36/ Daimlerstraße (künftige L 75) nicht mehr in vollem Umfang einbezogen wird.

Zur Sicherung der beabsichtigten Bauleitplanung wurde für den Geltungsbereich eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 13.10.2011 in Kraft getreten. Die Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 25.09.2013 vom Gemeinderat der Stadt Kehl beschlossen, sie wurde am 12.10.2013 in der Kehler Zeitung bekannt gemacht und trat am 13.10.2013 in Kraft. Die Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für sechs Monate wurde am 24.09.2014 vom Gemeinderat beschlossen, sie wurde am 13.10.2014 in der Kehler Zeitung bekannt gemacht und trat am 13.10.2014 in Kraft.

### **1.5 Nutzungsstruktur**

Durch die Existenz und außerordentlich starke Entwicklung des Rheintalcenters haben sich bei den Nutzungen des Gewerbegebietes Sundheim grundlegende Änderungen eingestellt. Vor allem hat sich durch die Ansiedelung weiterer Märkte das Nutzungsspektrum vom Gewerbe deutlich zum Handel verschoben.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Lebensmittelbranche in Sundheim stark vertreten ist. Durch die Ansiedelung weiterer Einkaufsmärkte kann eine verschärfte Konkurrenzsituation zur Innenstadt bzw. zu den vorhandenen Einkaufsmärkten im Umfeld entstehen. Die gute Anbindung nach Frankreich über die Pierre-Pfimplin-Brücke bei Altenheim kann das Verhalten der französischen Kundschaft dahin gehend beeinflussen, dass weitere Käuferströme nach Süden umgelenkt werden.

Auf der Basis der früheren Bebauungspläne wären auch noch weitere Märkte zulässig, soweit es sich nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt und sie baulich getrennt als Einzelvorhaben geplant sind. Um diese Entwicklungen steuern zu können, werden die beiden bisherigen Bebauungsplanbereiche in einem gemeinsamen Bebauungsplan „Gewerbezentrum Kehl-Sundheim“ zusammengefasst und überarbeitet. Nach Unwirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Kehl-Sundheim“ und ohne Neuaufstellung des Bebauungsplans wären ggf. nach § 34 BauGB sogar großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig gewesen, weil bereits andere großflächige Betriebe vorhanden sind.

### **1.6 Verkehrliche Situation**

Die oben beschriebene Entwicklung zu einem Einzelhandelszentrum führt zu einem hohen Verkehrsaufkommen mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrskonzeption der Stadt Kehl.

Die Stadt hatte 2005 zur Ermittlung von Planungsgrundlagen ein Verkehrsgutachten bei der Planungsgruppe KÖLZ in Auftrag gegeben. Dabei wurde deutlich, dass das relevante Hauptverkehrssystem (B 36 / Hauptstraße / Daimlerstraße / Ringstraße) insgesamt ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist.

Insgesamt wurde festgestellt, dass bereits unter den gegebenen Voraussetzungen einige Knotenpunkte im Plangebiet an die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit stoßen und in der Folge eigentlich bereits heute signalisiert betrieben werden müssten.

Dies gilt beispielsweise für den Knotenpunkt Daimlerstraße / südliche Boschstraße. Aber auch beim Knotenpunkt B 36 / nördliche Zufahrt Rheintalcenter wurde deutlich, dass insbesondere der relativ starke Linksabbiegerstrom zum Rheintalcenter zumindest während der nachmittäglichen/abendlichen Spitzenstunde eine nicht unerhebliche Warte- bzw. Verlustzeit aufweist.

Auch die 2012 erneut durchgeführte Verkehrszählung durch das Büro Modus Consult kam zu den gleichen Ergebnissen, die Ergebnisse sind in Kapitel 3.3 dargestellt.

Ende 2015 erfolgt die Abstufung der B36 zur Landesstraße 75.

## **2 GELTUNGSBEREICH UND BESTAND**

Das Plangebiet liegt in der Stadt Kehl, südlich angrenzend an die Siedlungsstruktur Kehl-Sundheims. Im Westen wird das Plangebiet durch die Hauptstraße sowie die heutige B36/künftige L75 begrenzt, im Osten durch die Ringstraße und das Fort Sundheim (historisch eigentlich „Fort Kirchbach“) und im Süden durch die Kreisstraße K 5324. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von 30 ha. Außer im Norden wird das Plangebiet von landwirtschaftlicher Fläche umgeben sowie dem Fort Sundheim im Südosten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Kehl-Sundheim“ umfasst die Geltungsbereiche der beiden früheren Bebauungspläne „Fort Sundheim / Quartier Bertin“ aus dem Jahr 1995 sowie „Industrie- und Gewerbegebiet Kehl-Sundheim“ aus dem Jahr 1968/69 vollständig.

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut, hat aber in Teilbereichen aufgrund der vorhandenen Struktur ein erhebliches Veränderungspotential. Im Gewerbegebiet befinden sich einzelne Discountmärkte (Aldi u. Lidl) sowie ein Drogeriemarkt (dm). Daneben ist noch ein türkischer Lebensmittelmarkt vorhanden. Hinzu kommt, dass bei der Großbäckerei Dreher auch ein Direktverkauf von Backwaren erfolgt.

Die Verkehrsinfrastruktur des Gewerbegebietes beruht auf einer Konzeption von 1969 und ist auf eine gewerbliche Nutzung mit geringem Kundenverkehr ausgelegt. Sie ist, nachdem sich bereits mehrere Märkte angesiedelt haben, an der Grenze der Leistungsfähigkeit angelangt (bzw. hat diese teilweise auch schon überschritten) und kann zusätzliche Verkehrssteigerungen aus dem Kundenverkehr weiterer Ansiedlungen nicht mehr aufnehmen.

Die Daimlerstraße setzt sich in der Ringstraße fort. Die Ringstraße ist als Umgehungstrasse konzipiert und soll die Verbindung zwischen der Bundesstraße B 28, dem Rheinhafen und den im Norden liegenden Gewerbegebieten zu den südlich liegenden Ortschaften herstellen. Auf der Daimler- / Ringstraße sollte der Verkehrsfluss verbessert werden, damit diese Straßenverbindung die Funktion der Kernstadt-Umgehung noch besser wahrnehmen kann.

Die beiden Hauptprobleme, die es innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen gilt, bestehen daher zum einen in der Nutzungsstruktur des Gebietes und zum anderen in der verkehrlichen Erschließung des Gebietes. Diese beiden Themenfelder beeinflussen sich gegenseitig, so dass es für das weitere Vorgehen und für die Diskussion im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sinnvoll war, diese beiden Themenbereiche vertiefend zu untersuchen, um die entsprechenden Ergebnisse als Vorgaben in das Bebauungsplanverfahren einfließen zu lassen.





Abbildung 1: Luftbild - Gewerbegebiet Sundheim (Stand 2012)

### **3      **VORHANDENE PLANUNGEN / UNTERSUCHUNGEN****

#### **3.1    **Festlegungen im Regionalplan****

Der Regionalplan 1995 weist der Stadt Kehl die Funktion GI zu, das heißt, dass der Stadt industrielle und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten größeren Umfangs zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes ohne Flächenbegrenzung eingeräumt werden. Die von der Raumordnung eingeräumte Gewerbeflächenobergrenze von max. 100 ha wird zurzeit durch die Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan nur knapp unterschritten. Mit Gewerbeflächen muss aus diesem Grund sparsam umgegangen werden. Im „Gewerbezentrum Sundheim“ siedeln sich zunehmend Nut-

zungen des Einzelhandels an, welche von ihrer Funktion her dem Versorgungsschwerpunkt der Stadt zugeordnet werden müssten. Diese Betriebe entziehen auf der einen Seite der Innenstadt Kaufkraft und Kunden, andererseits nehmen sie Flächen in Anspruch, welche für Betriebe benötigt werden, die in anderen Bereichen der Stadt nicht zulässig sind.

Der Regionalplan weist für den Bereich des Gewerbegebietes Sundheim ein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte aus. Er formuliert als Grundsatz unter Plansatz Nr. 2.6.9.7, dass diese Vorbehaltsgebiete als Ergänzungsstandorte in integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden können und, sofern dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, auch städtebauliche Randlagen in Frage kommen. In den Vorbehaltsgebieten ist der Einzelhandelsnutzung in der Abwägung besonderes Gewicht beizumessen.

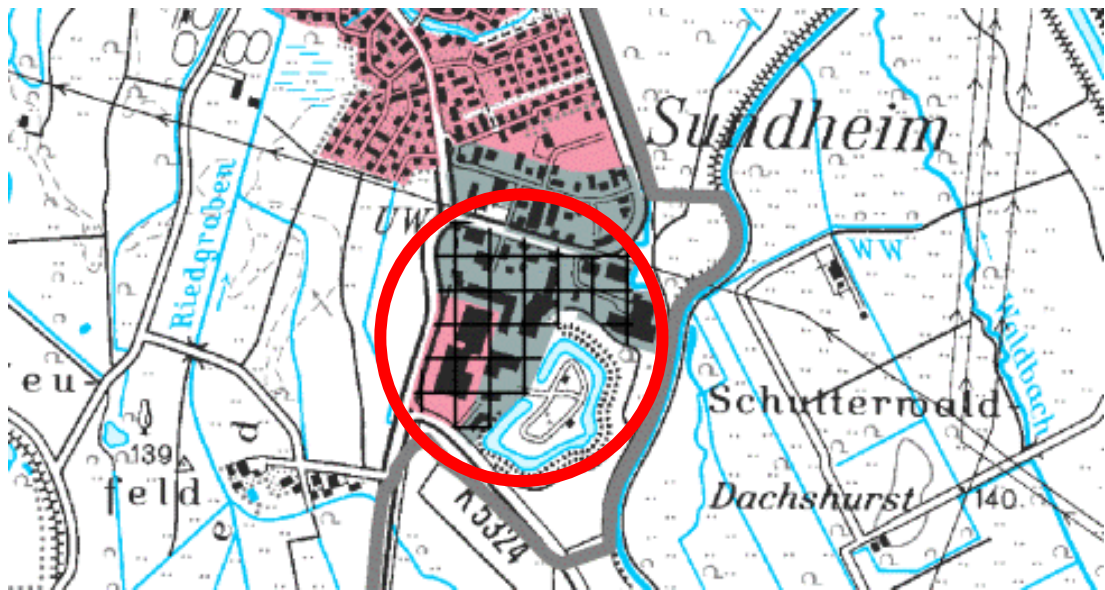


Abbildung 2: Ausweisung eines Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Bereich Sundheim, südlich der Daimlerstraße (farbig markiert) (Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente umfassen entsprechend der Ausführungen des Regionalplans in der Regel Güter, die nicht ohne weiteres ohne Kraftfahrzeuge transportiert werden können und einen höheren Verkaufsflächenbedarf aufweisen (sperrige Güter) und die zumeist keine unmittelbare Innenstadtrelevanz besitzen. Bei Einzelhandelsgroßprojekten mit entsprechenden Sortimenten kann daher in der Regel davon ausgegangen werden, dass diese die zentralörtlichen Versorgungskerne nicht beeinträchtigen (Begründung zu Plansatz Nr. 2.6.9.7).

Entsprechend sollen über den Bebauungsplan im Bereich südlich der Daimlerstraße nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, solange sich ihr zentrenrelevantes Randsortiment in einem eng gefassten Rahmen hält.



3.2 Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl am Rhein

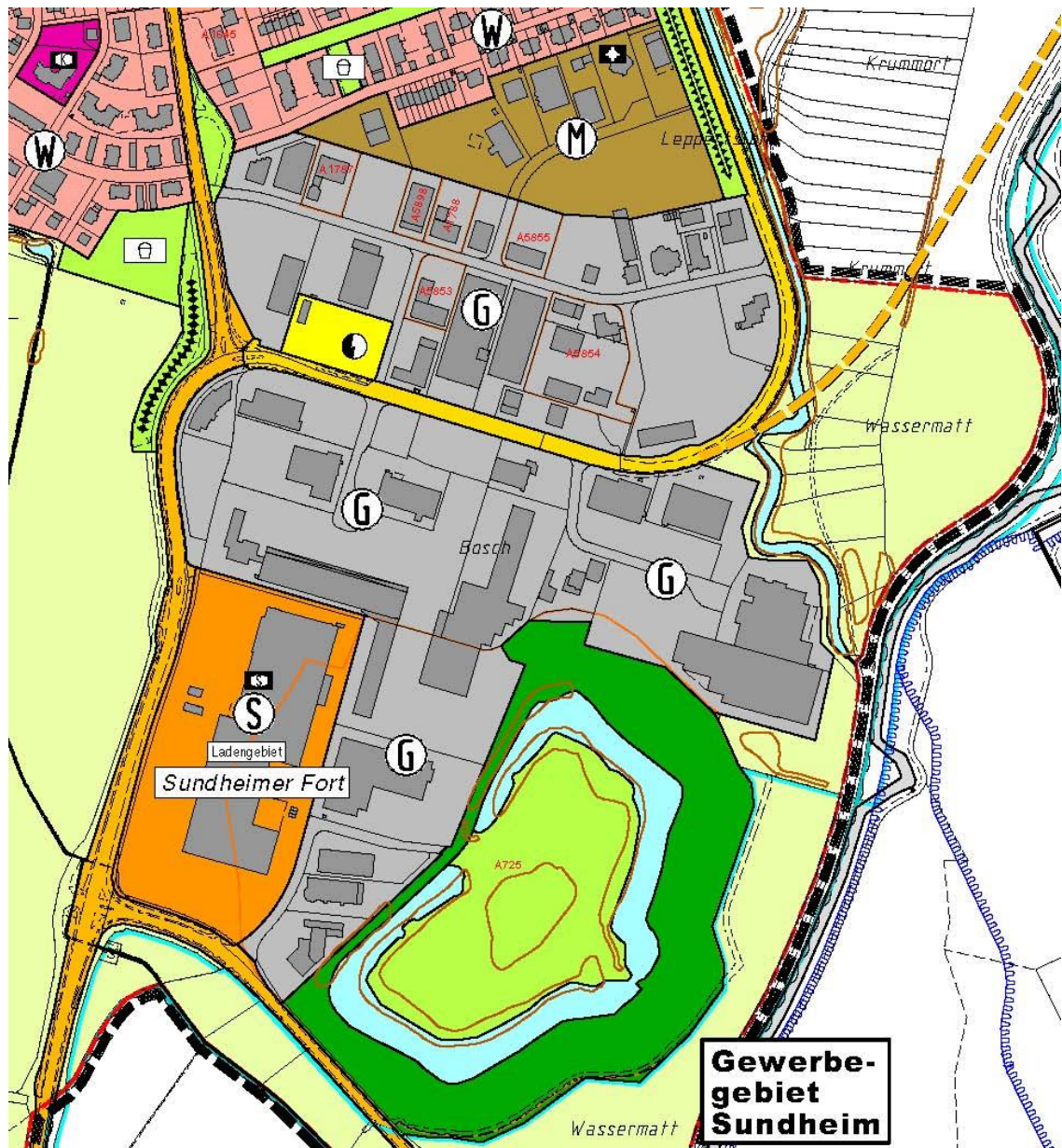


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2004 Gewerbegebiet Sundheim

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Kehl am Rhein ist vom Regierungspräsidium Freiburg am 24.09.2004 Az. 21-2511.1-5 genehmigt worden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 16.10.2004 wurde die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wirksam. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan 2004 als gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche Ladengebiet, Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Elektrizität - sowie Verkehrsfläche dargestellt. Der hier vorliegende Bebauungsplanentwurf entspricht in vollem Umfang diesen Darstellungen und ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.3 **Verkehrsgutachten**

Grundlage für den 2011 für unwirksam erklärten Bebauungsplan war eine Verkehrserhebung aus dem Jahr 2005 und ein Gutachten aus dem Jahr 2007:

#### Ergebnisse der Verkehrszählung 2005

2005 sind Verkehrserhebungen im Bereich Kehl-Sundheim durchgeführt worden. Dabei wurde deutlich, dass das relevante Hauptverkehrssystem (B 36/ Hauptstraße/ Daimlerstraße/ Ringstraße) insgesamt ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist.

Das Rheintalcenter weist insgesamt an Zu- und Abfahrten an einem Normalwerktag ein Verkehrsaufkommen von ca. 9.100 Kfz/24 h auf. Dabei hat die gesonderte Erhebung der Kfz mit französischem Kennzeichen im nachmittäglichen/abendlichen Spitzenbereich von 15.00 bis 19.00 Uhr ergeben, dass ca. 40 % des Verkehrsaufkommens französischen Kunden und Besuchern zuzuordnen ist.

Der südliche Teilabschnitt der Boschstraße, der als Erschließungselement für den Aldi- und Lidl-Einkaufsmarkt dient, weist eine Querschnittbelastung von ca. 3.500 Kfz/24 h auf (Summe Zu- und Abfahrt an einem Normalwerktag). Diese verkehrliche Situation hatte sich durch den Bau des dm-Drogeriemarktes noch verschärft.

Ferner wurde deutlich, dass insbesondere im Zuge der Ringstraße ein relativ hoher Anteil des Schwerlastverkehrs zu verzeichnen ist.

Bereits zum damaligen Zeitpunkt musste, zumindest während der nachmittäglichen/abendlichen Spitzenstunde, für die aus der südlichen Boschstraße (aus Richtung Aldi- und Lidl-Markt) in die Daimlerstraße einbiegenden Verkehrsströme, mit hohen durchschnittlichen mittleren Wartezeiten gerechnet werden.

#### Ergebnisse der Verkehrszählung 2012

Im Rahmen der Neuauflage des Bebauungsplan (2011) wurde im Juli 2012 eine erneute umfangreiche Verkehrserhebung für die Gesamtstadt und das Gewerbegebiet Sundheim durchgeführt. Diese bestätigt die Erhebungen aus dem Jahr 2005, wie die Abbildung 4 verdeutlicht.

Im Folgenden ist die Bewertung der einzelnen Knotenpunkte im Gewerbegebiet dargestellt (siehe auch Abbildung 5).

Der Knoten Boschstraße / Daimlerstraße (KN 58) wird insgesamt mit der Qualitätsstufe E bewertet und ist demnach nicht leistungsfähig, wobei der Linkseinbieger aus der Boschstraße in Richtung Hauptstraße mit einer mittleren Wartezeit von rund 62 Sek. maßgeblich für die Bewertung ist. Bei der weiteren Planung ist eine Verbesserung der Situation erforderlich.

Der Knoten Hertzstraße / Daimlerstraße (KN 74) wird insgesamt mit der Qualitätsstufe D bewertet und ist demnach noch leistungsfähig, wobei der Linkseinbieger aus der Hertzstraße mit einer mittleren Wartezeit von rund 41 Sek. maßgeblich für die Bewertung ist. Bei der weiteren Planung ist eine Erhöhung der Verkehrsmenge in der Hertzstraße nicht zu empfehlen.

Der Knoten der Anbindung des Rheintalcenters an die Daimlerstraße (KN 55) wird insgesamt mit der Qualitätsstufe E bewertet und ist demnach nicht leistungsfähig, wobei der Linkseinbieger aus Richtung Rheintalcenter mit einer mittleren Wartezeit von rund 68 Sek. maßgeblich für die Bewertung ist. Bei der weiteren Planung ist eine Verbesserung der Situation erforderlich.

Der Knoten Am Sundheimer Fort / K 5324 (KN 56) wird insgesamt mit der Qualitätsstufe A bewertet und ist demnach ohne Einschränkung sehr gut leistungsfähig.

Der Knoten K 5324 / Daimlerstraße (KN 30) wird insgesamt mit der Qualitätsstufe E bewertet und ist demnach nicht leistungsfähig, wobei der Linkseinbieger aus der K

5324 mit einer mittleren Wartezeit von rund 71 Sek. maßgeblich für die Bewertung ist. Bei der weiteren Planung ist eine Verbesserung der Situation erforderlich (siehe gewählter Planfall in Kapitel 5.9.2).

Der Knoten Hauptstraße / Daimlerstraße (KN 27) wird insgesamt mit der Qualitätsstufe E bewertet und ist demnach nicht leistungsfähig. Es besteht aufgrund der nicht ausreichenden Stauraumlänge für den Linkseinbieger und der deutlich erhöhten mittleren Wartezeit von rund 245 Sek. ein beurteilungsrelevantes Sicherheitsrisiko aufgrund von unvorsichtigem Linkseinbiegen. Das Verkehrsaufkommen für den Linkseinbieger ist zwar nur verhältnismäßig gering, doch dies ist auf die Überlastung des Knotenpunktes zurückzuführen. Es wird dringend empfohlen, am Knoten eine Verbesserung zu erzielen.

#### Zusammenfassungen und Schlussfolgerungen

Vor dem Hintergrund der durchgeführten Verkehrsuntersuchung bleibt zusammenfassend folgendes festzuhalten:

Die 2005 und 2012 vorgenommenen umfangreichen Verkehrserhebungen im Bereich Kehl-Sundheim haben deutlich gemacht, dass das relevante Hauptverkehrssystem (B 36 (künftige L 75)/ Hauptstraße / Daimlerstraße / Ringstraße) ein insgesamt sehr hohes Verkehrsaufkommen aufweist.

Dies wird vor allem im Bereich der heutigen B 36 (künftige L 75) zwischen der K 5324 (Kreisstraße nach Eckartsweier) und der Daimlerstraße deutlich, wo die Querschnittbelastung an einem "Normalwerktag" bei ca. 21.000 Kfz/24h liegt.

Die für die maßgebende Spitzenstunde im nachmittäglichen/abendlichen Spitzenintervall im Zeitbereich von 15.00 – 19.00 Uhr durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen zu den relevanten Knotenpunkten im Bereich des Einkaufs- und Gewerbestandortes Kehl-Sundheim haben deutlich gemacht, dass sich bereits heute während der Spitzenzeit entsprechende Leistungsfähigkeitsengpässe bzw. grenzwertige Kapazitäten ergeben.

Diese Leistungsfähigkeitsengpässe würden sich durch zusätzliche Nutzungserweiterungen im Bereich des Einzelhandels entsprechend weiter verschärfen – unabhängig vom jeweils zugrunde gelegten Nutzungs- bzw. Realisierungsszenario (und auch unabhängig vom gewählten Faktor für den Umschlag der Kundenstellplätze).

Diese hohen Warte- bzw. Verlustzeiten verdeutlichen auch, dass die Schlussfolgerung gezogen werden kann, dass sich diese Leistungsfähigkeitsengpässe bzw. Leistungsfähigkeitsdefizite nicht nur auf die Spitzenstunde beschränken, sondern über längere Intervalle auftreten.

Vor diesem Hintergrund bleibt zusammenfassend festzustellen, dass bereits heute der überwiegende Teil der Knoten im Gewerbegebiet nicht ausreichend dimensioniert und eine Verbesserung der Situation notwendig ist. Kommt es zusätzlich zu Nutzungserweiterungen im Bereich des Gewerbegebietes ohne entsprechende Konsequenzen für die Dimensionierung bzw. den Ausbau im Bereich der für die Verkehrserschließung relevanten Knotenpunkte (u. a. Signalisierung, zusätzliche Aufstell- bzw. Abbiegespuren, generelle Verbreiterung des Fahrbahnquerschnittes im Hauptsystem,...) ist festzustellen, dass diese nicht leistungsfähig über das vorhandene Netz aufgenommen werden können. Dies trifft neben den beiden für die unmittelbare verkehrliche Erschließung maßgebenden Knotenpunkten Daimlerstraße / Boschstraße, B 36 (künftige L 75)/ Nördliche Zufahrt Rheintalcenter auch für den dazwischen liegenden Knotenpunkt Daimlerstraße / Hauptstraße zu.



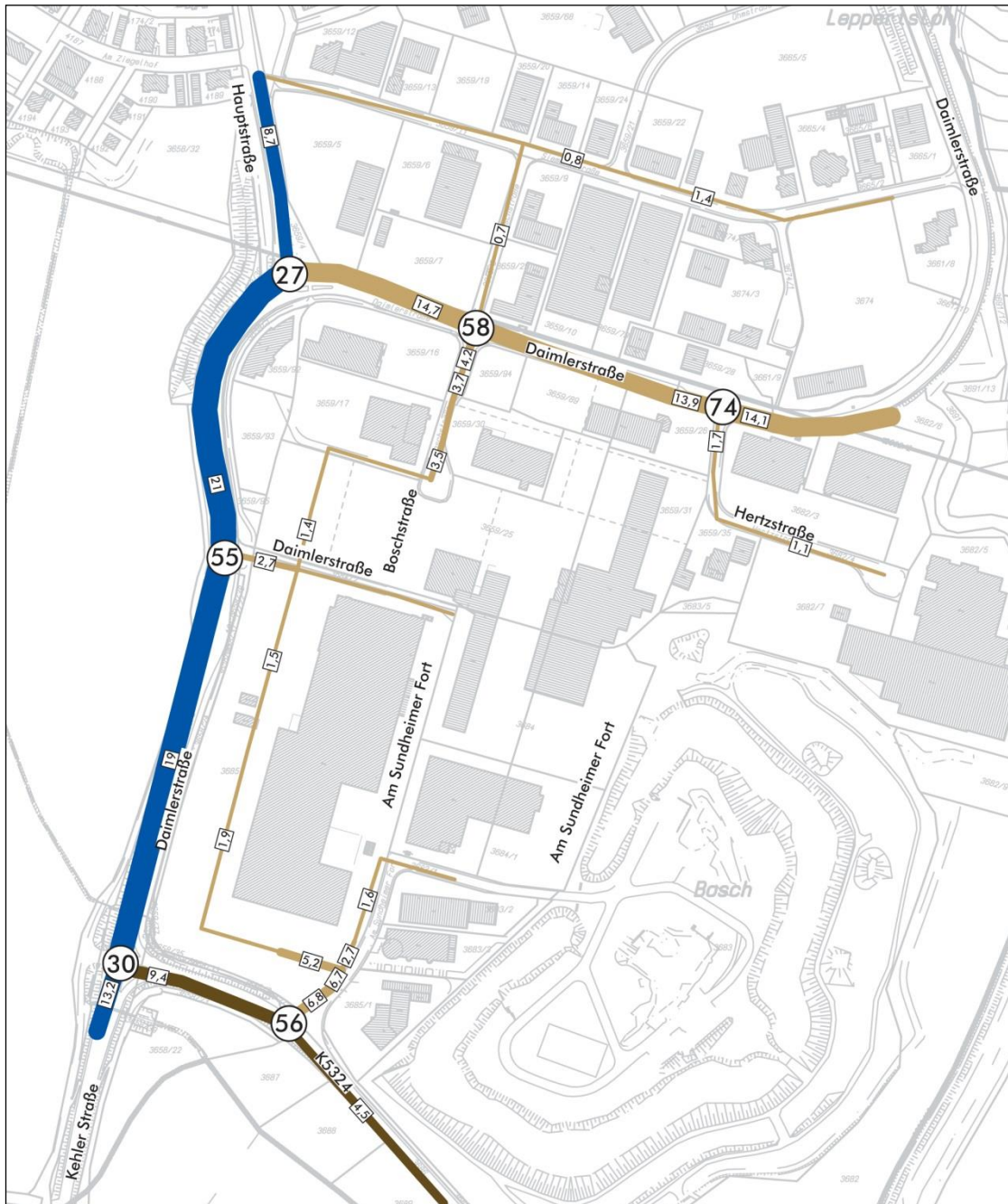


Abbildung 4: Querschnittsbelastungen Kfz/d lt. Verkehrszählung und Analyse 2012  
(Modus Consult, in 1.000 Fahrzeugen)

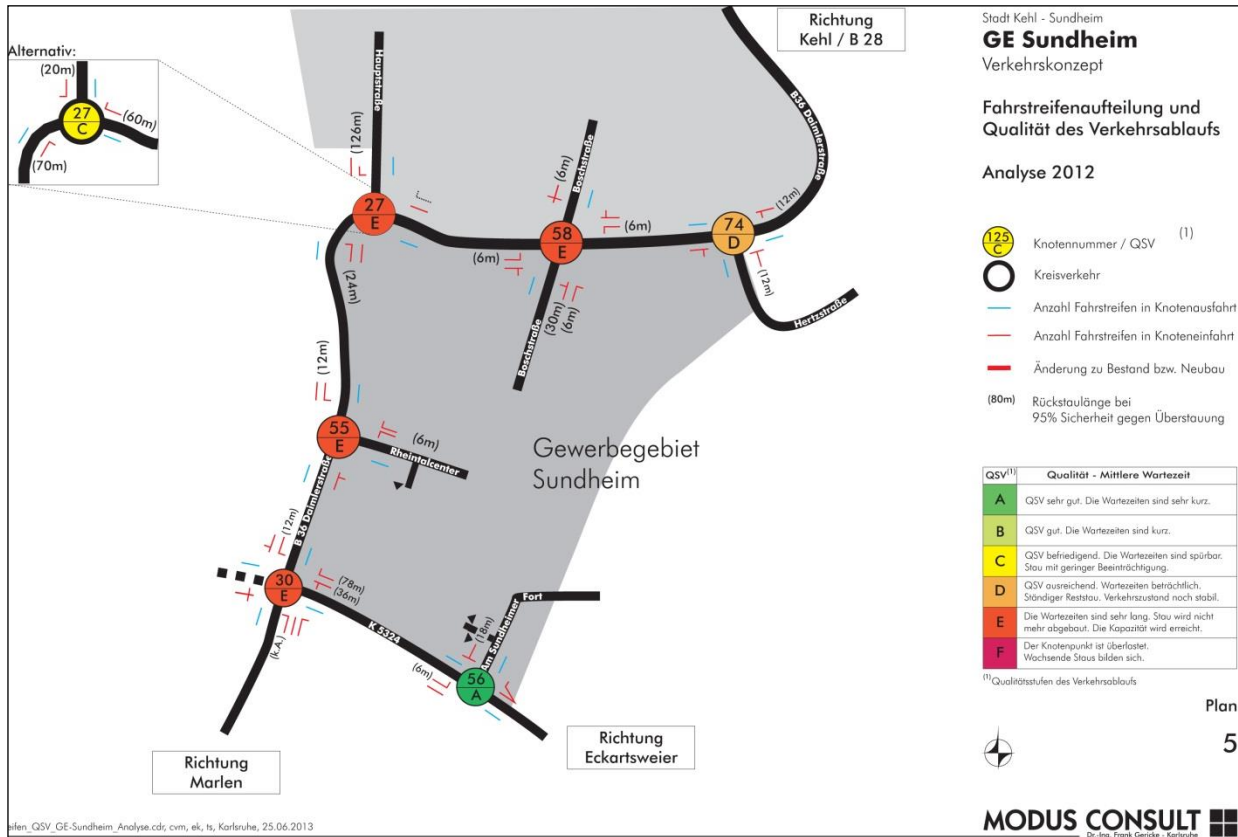


Abbildung 5: Fahrstreifenaufteilung und Qualität des Verkehrsablaufs (Analyse 2012)

### **3.4 Einzelhandelskonzept für die Stadt Kehl 2007 und dessen Fortschreibung 2013** (Auszüge aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl, Büro Dr. Acocella)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte und die sonstigen von ihr beschlossenen städtebaulichen Planungen bei der Aufstellung der Bauleitpläne als Belang zu berücksichtigen. Dazu gehören das 2007 vom Rat der Stadt Kehl beschlossene Einzelhandelskonzept, das in seiner konsequenten Umsetzung nachhaltig zu einer gesamtstädtisch abgestimmten und inhaltlich ausgewogenen bauleitplanerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Kehl beitragen soll und die am 20.03.2013 vom Gemeinderat beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Kehl stellt eine Grundlage für die funktionale, einzelhandelsbezogene und auch städtebauliche Entwicklung, insbesondere der Innenstadt, aber auch der sonstigen Teilbereiche (u.a. Ortsteile, Gewerbegebiete) dar. Wesentliche Ziele des Konzeptes sind

- die Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion,
- die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der Innenstadt sowie
- die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen.

Weiterhin dient das Einzelhandelskonzept

- der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kehl
- als Grundlage für die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sowie
- als Entscheidungsgrundlage für einzelne Ansiedlungsvorhaben.

Die Stadt Kehl hat ihr Einzelhandelskonzept 2007 auf der Grundlage der durch das Büro Dr. Acocella erarbeiteten Einzelhandelsuntersuchung beschlossen und hält sich an die Vorgaben. Eine Fortschreibung des Konzeptes ist erfahrungsgemäß nach einem gewissen Zeitraum erforderlich. Abhängig ist dies beispielsweise von den Änderungen bzw. Entwicklungen in der Einzelhandelssituation innerhalb der Stadt Kehl bzw. in deren unmittelbaren bzw. näheren Umfeld.

Durch die Entscheidungen des VGH sind Fragen aufgetaucht, die es für das weitere Vorgehen zu beantworten galt und damit eine Fortschreibung notwendig machten. Wichtig ist allerdings, dass der VGH weder das Gutachten noch das Konzept der Stadt Kehl im Grundsatz in Frage gestellt hat.

Aus den Urteilen sind folgende Fragen abzuleiten, die zu bearbeiten sind:

- Wie sieht es mit der Zukunft der Nahversorgung aus? Sind Lebensmittel in Kehl tatsächlich zentren-/ nahversorgungsrelevant und was folgt aus der Überprüfung hinsichtlich der zukünftigen Ansiedlungsmöglichkeiten für den Lebensmitteleinzelhandel?
- Ist das Einkaufszentrum (City Center Kehl, CCK) nunmehr in die Innenstadt eingebunden bzw. ist es Teil der Innenstadt geworden und was ergibt sich daraus für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches?

Bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde besonderer Wert auf eine fundierte vergleichende Betrachtung gegenüber 2006/ 2007 gelegt, die als Grundlage für eine Evaluierung der bisherigen Entwicklungsziele dient. Gleichzeitig wurde auf Basis der aktualisierten Daten das bisherige Instrumentarium zur Steuerung des Einzelhandels überprüft und angepasst.

Zur Fortschreibung und Vergleichbarkeit des Einzelhandelskonzeptes wurden somit die folgenden wesentlichen Arbeitsschritte durchgeführt:



- Ermittlung der derzeitigen Versorgungssituation in Kehl,
- Aussagen zur städtebaulich-funktionalen Wechselwirkungen zwischen dem City Center Kehl und der "alten" Innenstadt
- Überprüfung der städtebaulich-funktionalen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches,
- Überprüfung des Zielkataloges von 2006/ 2007,
- Überprüfung der Kehler Sortimentsliste, insbesondere die Zuordnung von Nahrungs-/ Genussmitteln,
- Quantifizierung der einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten sowie Aufzeigen räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten für die Innenstadt,
- Vergleich zu 2006/ 2007.

In Anbetracht der Erkenntnis, dass ein den formalen Ansprüchen genügendes Einzelhandelskonzept u.U. keine Aussicht auf eine zielkonforme Umsetzung hat, wurde der Untersuchungsansatz im Gutachten so gewählt, dass mit den Ergebnissen auch die anderen relevanten Akteure angesprochen und eingebunden werden können.

#### Rahmenbedingungen

Hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Kehl der letzten zehn bis zwanzig Jahre lässt sich eine erhebliche Verkaufsflächenzunahme an peripheren, nicht integrierten Standorten feststellen, wobei es sich zum Teil um Konversionsflächen zum Teil aber auch um neu ausgewiesene Standorte handelte. Die insbesondere räumliche und angebotsspezifische Weiterentwicklung der Innenstadt stand hinter derjenigen nicht integrierter Standorte hingegen deutlich zurück.

Der deutliche Zuwachs der Verkaufsfläche vor allem an peripheren Einzelhandelsstandorten der Stadt Kehl, wie eben dem Gewerbegebiet Sundheim, ist in einem hohen Maße auf die erheblichen Kaufkraftabflüsse aus dem Ballungsraum Straßburg zurückzuführen. Dieser an sich positiv zu wertende Kaufkraftzufluss birgt ein erhebliches Risiko in sich.

#### Notwendigkeit steuernder Eingriffe

Als Folge struktureller Defizite der Einzelhandelsentwicklung in Kehl, insbesondere der genannten überproportionalen Verkaufsflächenentwicklung peripherer, nicht integrierter Standorte bei gleichzeitiger Stagnation der Innenstadtentwicklung und Angebotsausdünnung in den Ortsteilen ergab sich die Notwendigkeit, stadtplanerisch gegenzusteuern, um die Versorgungsfunktion der Innenstadt und die Nahversorgung in den Wohnquartieren der Kernstadt und in den Ortsteilen zu stärken bzw. zu erhalten. Dies hat zu vermehrten Rechtsstreitigkeiten über Einzelhandelsansiedlungen in der Peripherie geführt, für die jeweils projektbezogen ein erheblicher Gutachteraufwand betrieben wurde. Die Stadt Kehl hatte deshalb beschlossen, ein umfassendes Konzept zur Einzelhandelsentwicklung in Kehl – und wegen der Zusammenhänge zwischen Einzelhandelsansiedlungen und Flächenbedarf des sonstigen Gewerbes auch zur Gewerbeentwicklung - in Auftrag zu geben. Der Endbericht des Gutachtens vom 01.06.2007 enthält zahlreiche Untersuchungsergebnisse zur Situation des Einzelhandels sowie Maßnahmen und Empfehlungen zu seiner Steuerung.

Im Gutachten wird geprüft, welche Auswirkungen die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsvorhaben im Gewerbegebiet Sundheim sowohl auf die Belange der Raumordnung als auch auf die Innenstadt haben. Dies gilt insbesondere auch für die potenzielle Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Auf der Grundlage des Einzelhandelsbestands in Kehl und hinsichtlich vorhandener Kaufkraft und möglicher Auswirkungen der angedachten Objekte wurde eine qualitative Abschätzung der Folgen vorgenommen.

### Räumliche Entwicklungsoptionen für die Gewerbegebiete

Das Einzelhandelskonzept moniert als eine der zentralen Erkenntnisse, dass die Verkaufsflächenentwicklung in den vorangegangenen Jahren (1990er bis 2006) überproportional stark auf peripheren, nicht-integrierten Standorten stattgefunden hat, wohingegen in der Innenstadt eine Stagnation der Entwicklung zu beobachten ist. In der Konsequenz werden als **wesentliche Ziele** formuliert (vgl. S. 3, 9, 22):

- Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in Gewerbegebieten auszuschließen,
- Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment auf innenstadtnahe Gewerbegebiete, die bereits Einzelhandelsbesatz aufweisen, zu beschränken und die sortimentspezifische Tragfähigkeit weiterer Ansiedlungen zu prüfen,
- Bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment deren zentrenrelevante Randsortimente auf 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu beschränken und die Flächen für einzelne zentrenrelevante Randsortimente zu limitieren,
- Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die Innenstadt und die Wohnsiedlungsbereiche im Sinne eines fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebots zu begrenzen,
- Gewerbegebiete der Kernzielgruppe Handwerk und produzierende Betriebe zur Verfügung zu stellen.

**Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen nur in der abgegrenzten Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich für Kehl zulässig sein.** Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen auch außerhalb der Innenstadt zulässig sein, sofern es sich um integrierte Standorte handelt und der Stärkung bzw. dem Erhalt der Nahversorgung der Bevölkerung eines Wohnquartiers dient (S. 16, f.). Der Einzelhandelsbesatz in der Kehler Innenstadt soll nicht weiter räumlich ausgedehnt, sondern verdichtet werden. Dafür stehen insbesondere in den Seitenstraßen noch erhebliche Flächenpotentiale zur Verfügung (S. 17, f.). Somit ist substantiell Raum für Entwicklungen in integrierten Lagen vorhanden.

**„Langfristig ist eine Reduzierung der Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten anzustreben“** (S. 9). Für das Gewerbegebiet Sundheim trifft das Einzelhandelskonzept eine klare Regelung: „Entsprechend der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sind an diesem Standort künftig allenfalls nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig“ (Einzelhandelskonzept S. 21, Fortschreibung des Einzelhandelskonzept S. 88).

Das Einzelhandelskonzept fordert eine konsequente Umsetzung der Ziele über entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen, lässt aber **bestandsschützende Ausnahmeregelungen u.a. auf Basis von Fremdkörperfestsetzungen** zu (vgl. Kapitel 6.4.3).

Auf Basis detaillierter Untersuchungen und Befragungen hat das **Gewerbeflächenkonzept** für den Zeitraum bis 2020 einen Flächenbedarf von ca. 19 Hektar Nettobauland ermittelt (S. 199, f.). Das verfügbare Flächenpotential in Kehl ist indes gering: in den bestehenden Gewerbegebieten können ca. 4 ha angeboten werden; das Gewerbegebiet Läger bietet keine Flächenpotentiale mehr. Im interkommunalen Gewerbepark am südlichen Rand von Kehl-Goldscheuer stehen in ca. 10 km Entfernung noch größere Flächen zur Verfügung (ca. 10 ha), so dass zwar das Flächendefizit insgesamt geringer ausfällt, jedoch nicht im derzeitigen Bestand gedeckt werden kann. In Bezug auf das Gewerbegebiet Sundheim kritisiert das Gewerbeflächenkonzept, dass hier die im engeren Sinne gewerblichen Nutzungen flächenmäßig zu Lasten von Einzelhandelsansiedlungen in den Hintergrund gedrängt werden.

### **3.5 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kehl am Rhein vom Juni 2009**

(Auszüge)

Im Juni 2009 wurde durch die Stadt Kehl ein Vergnügungstättenkonzept erarbeitet, das am 30.09.2009 durch den Gemeinderat beschlossen wurde.

Ziel des Konzeptes ist es, dass die Kernstadt als Einzelhandels-, Gastronomie-, Geschäfts- und Wohnstandort gestärkt wird. Eine lebendige innerstädtische Atmosphäre erhöht das Einkaufserlebnis und trägt wesentlich zu einer positiven Imagebildung der Stadt Kehl bei. Das äußere Erscheinungsbild der Innenstadt gewinnt angesichts der zunehmenden Uniformität von Handelsketten, aber auch von neuen Wohngebieten an Bedeutung. Ziel ist es, das Kulturgut zu bewahren und die Stadtidentität durch die stadtspezifischen Besonderheiten zu stärken.

Gleichzeitig sollen Gewerbeflächen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Kehl weist neben guten Lebensbedingungen auch eine hohe Wirtschaftskraft auf. Die gewerbliche Entwicklung soll durch die Schaffung ausreichender Gewerbeflächen zur Erhaltung eines vielseitigen und qualifizierten Arbeitsplatzangebots beitragen.

Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

Handwerks- und Gewerbetreibende können häufig nicht mit den preislichen Angeboten für Grund und Boden mithalten, die von Betreibern der Vergnügungstätten geboten werden, was dazu führen kann, dass die Gewerbebetriebe verdrängt werden. Dies kann eine Niveauabsenkung des Gewerbegebietes mit sich bringen.

Im Gewerbegebiet Sundheim sollten generell keine Vergnügungstätten (Kategorien A und B) zugelassen werden. Hier sind die Flächen ausschließlich Handwerks- und produzierenden/verarbeitenden Gewerbebetrieben vorzubehalten.

## **4 PLANVERFAHREN**

Verfahrensschritte, die bereits stattgefunden haben, sind:

Aufstellungsbeschluss	28.09.2011
Frühzeitige Beteiligung	26.05. bis 27.06.2014
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Offenlagebeschluss	24.09.2014
Offenlage	20.10. bis 21.11.2014
Erneute, verkürzte Offenlage	23.02. bis 09.03.2015
Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage und aus der erneuten Offenlage	25.03.2015

## **5 PLANINHALT**

### **5.1 Umsetzung des Einzelhandelskonzepts**

Der VGH hielt das Einzelhandelskonzept grundsätzlich für tragfähig. Er hatte allerdings Bedenken, ob das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ richtigerweise als zentrenrelevant eingeordnet wurde. Er verwies dabei zum einen darauf, dass in Kehl die großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe nicht integriert bzw. am Siedlungsrand gelegen seien. Zudem sei das Plangebiet vom südlichen Teil Sundheims „wohl noch fußläufig erreichbar“. Im Übrigen sei fraglich, ob der Ausschluss des Sortiments „Nahrungs- und Genussmittel“ im Bebauungsplan eine Ansiedlung eines größeren Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs im Zentrum von Sundheim bewirken könne. Weiter verwies der VGH mit Bezug auf das City-Center und den Bebauungsplan „Areal Kopf II“ darauf, dass das Einzelhandelskonzept nicht zweifelsfrei konsistent umgesetzt worden sei. Dies könne jedenfalls das Gewicht des Einzelhandelskonzepts und dessen Umsetzung in der Abwägung schwächen. Eine Differenzierung zwischen dem Areal Kopf und dem City Center einerseits und dem Gewerbezentrum Sundheim andererseits könne auch auf andere städtebauliche Gründe gestützt werden. Ob derartige Gründe vorliegen, könne offen bleiben.

Basierend auf der Urteilsbegründung wurde vom Gemeinderat die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens beschlossen. Im Rahmen der Fortschreibung wurde erneut eine umfangreiche Bestandserhebung sowie eine Passantenbefragung durchgeführt. Die Fortschreibung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 20.03.2013 verabschiedet.

Bezogen auf die räumliche Einzelhandelsstruktur weist die Fortschreibung nach, dass der überwiegende Anteil des Einzelhandelsangebotes in Kehl, zumindest bezogen auf Betriebsanzahl und Umsatz, im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt ist. Hinsichtlich des Verkaufsflächenanteils wird die starke Bedeutung der nicht integrierten Standorte deutlich, die auch einen sehr hohen Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente vorhalten.

Im Gegensatz zu vielen anderen Städten und Gemeinden ist es der Stadt Kehl gegenüber 2006 gelungen, den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wieder als wichtigsten Standort für zentrenrelevanten Einzelhandel zu positionieren. Der Hauptanteil des gesamtstädtischen Umsatzes mit zentrenrelevanten Sortimenten wird - anders als 2006 - im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erwirtschaftet.

Die planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO. Nur mit Hilfe der Bauleitplanung kann eine reaktive in eine aktive Planung übergeleitet werden, woraus sich eine systematische, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ergeben kann.

Die bisherigen Planbereiche „Gewerbegebiet Sundheim“ und „Fort Sundheim/Quartier Bertin“ sehen, von der Fläche des Rheintalcenters abgesehen, Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO vor. In einem solchen Gewerbegebiet sind ohne weiteres Einzelhandelsbetriebe zulässig, die weder Einkaufszentren im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, noch großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) oder sonstige großflächige Handelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind, die sich nach Art, Lage oder Umfang nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder der innerstädtischen Entwicklung auswirken können und deshalb nur in Sondergebieten oder Kerngebieten angesiedelt werden dürfen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 Abs. 3

BauNVO zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegen stehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentren einer Stadt oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Dies hat im vorliegenden Plangebiet „Gewerbezentrum Kehl-Sundheim“ dazu geführt, dass sich im Lauf der Zeit Einzelhandelsagglomerationen mit Einzelhandelsbetrieben entwickelt haben.

Gestützt auf das von der Stadt Kehl in Auftrag gegebene Einzelhandelsgutachten und dessen Fortschreibung soll zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen die Möglichkeit einer Feingliederung durch § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO genutzt werden. Damit kann in Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden; eine darüber hinaus gehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis allerdings nicht möglich. Wesentliche Ziele der auf den Einzelhandel bezogenen Festsetzungen sind der Schutz der Funktionsfähigkeit der Innenstadt bzw. der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk, produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und Freizeitnutzungen.

In der Konsequenz sind (neue) Einzelhandelseinrichtungen mit ausschließlich zentrenrelevantem Sortiment im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind südlich der Daimlerstraße überwiegend zulässig. Das zentrenrelevante Randsortiment ist dabei auf untergeordneter Verkaufsfläche (bis 10% der Verkaufsfläche, bis 200 m<sup>2</sup> je Randsortiment) zulässig.

In Produktions- und Handwerksbetrieben sind zentrenrelevante Sortimente auf bis zu 5% der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> zulässig.

Getränkemärkte, die Getränke weit überwiegend als Kistenware / Gebinde anbieten, sind ausnahmsweise zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten / Gebinde) sind dabei auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl wird restriktiv umgesetzt. Um den Belangen des Einzelhandelsbestands dabei gerecht zu werden, wurden Festsetzungen getroffen, die in erster Linie den Bestand schützen:

Für die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment werden bestandsschützende Festsetzungen getroffen: Erneuerungen und bauliche Änderungen, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden sind, sind in diesen Fällen nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig.

Im vorhandenen Möbelmarkt ist der Verkauf zentrenrelevanter Randsortimente auf einer Fläche von maximal 800 m<sup>2</sup> zulässig. Jeder zentrenrelevante Sortimentstyp ist dabei auf jeweils maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Die Einstufung von Sortimenten bzgl. ihrer Zentrenrelevanz erfolgt auf der Basis der vom Einzelhandelsgutachter durchgeführten jeweiligen örtlichen Konkretisierung. Nachfolgend ist die "Kehler Sortimentsliste" dargestellt. Sie wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in der Stadt Kehl erstellt und ist somit stadtspezifisch.

**Sortimentsliste Stadt Kehl**

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bastel- und Geschenkartikel</li> <li>• Bekleidung aller Art</li> <li>• Briefmarken</li> <li>• Bücher</li> <li>• Büromaschinen (ohne Computer)</li> <li>• Computer, Kommunikationselektronik</li> <li>• Elektrokleingeräte</li> <li>• Elektrogroßgeräte</li> <li>• Foto, Video</li> <li>• Gardinen und Zubehör</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>• Haushaltswaren/ Bestecke</li> <li>• Haus-/ Heimtextilien, Stoffe</li> <li>• Kosmetika und Parfümerieartikel</li> <li>• Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen</li> <li>• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li> <li>• Leder- und Kürschnerwaren</li> <li>• Musikalien</li> <li>• Nähmaschinen</li> <li>• Optik und Akustik</li> <li>• Sanitätswaren</li> <li>• Schuhe und Zubehör</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Sportartikel einschl. Sportgeräte</li> <li>• Tonträger</li> <li>• Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren</li> <li>• Unterhaltungselektronik und Zubehör</li> <li>• Waffen, Jagdbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör</li> <li>• Bauelemente, Baustoffe</li> <li>• Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>• Beschläge, Eisenwaren</li> <li>• Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten</li> <li>• Erde/ Torf</li> <li>• Farben, Lacke</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> <li>• Fliesen</li> <li>• Gartenhäuser, -geräte</li> <li>• Herde/ Öfen</li> <li>• Holz</li> <li>• Installationsmaterial</li> <li>• Kinderwagen und -sitze</li> <li>• Küchen (inkl. Einbaugeräte)</li> <li>• Matratzen</li> <li>• Möbel (inkl. Büromöbel)</li> <li>• motorisierte Fahrzeuge</li> <li>• Pflanzen und -gefäße</li> <li>• Rollläden und Markisen</li> <li>• Werkzeuge</li> <li>• Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel</li> <li>• Zubehör für motorisierte Fahrzeuge aller Art</li> </ul>
<p><b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b> (gehören zu den Zentrenrelevanten Sortimenten)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arzneimittel</li> <li>• (Schnitt-)Blumen</li> <li>• Drogeriewaren</li> <li>• Nahrungs-/ Genussmittel<sup>1</sup></li> <li>• Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Zeitungen/ Zeitschriften</li> <li>• Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör</li> </ul>	

Quelle: Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kehl, Dezember 2012

Prinzipiell besteht die Zielrichtung des Bebauungsplans darin, über den bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandel hinaus keine weiteren Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet mehr zuzulassen und die Gewerbegebietsflächen tatsächlich für gewerbliche und produzierende Nutzungen, vor allem für mittelständische und kleinere Betriebe, wie auch Teilbereiche für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel und Dienstleistungs- und Freizeitbetriebe vorzuhalten. Dies ist auch dadurch gerechtfertigt, dass für solche Nutzungen nur noch wenige Flächen an anderen Standorten zur Verfügung stehen. Das Konzept ist strikt umzusetzen, da abweichende Präzedenzfälle die rechtliche Durchsetzung des Konzeptes gefährden würden.

<sup>1</sup> Ein Getränkemarkt ist an nicht integrierten Standorten ausnahmsweise zulässig, wenn dort Getränke weit überwiegend als Kistenware/ Gebinde angeboten werden und zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten/ Gebinde) auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt sind.

Die Gesamtverkaufsfläche des Bereichs „Gewerbezentrum Kehl-Sundheim“ liegt bei circa 25.000 m<sup>2</sup> und damit nur geringfügig unter derjenigen der Innenstadt von Kehl mit rund 30.000 m<sup>2</sup> (mit dem im April 2009 fertiggestellten City-Center mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup>).

Derzeit befinden sich folgende Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich, untergliedert in Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach der Kehler Sortimentsliste (siehe auch Übersichtsplan im Anhang):

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl)	Möbelmarkt („wohnaktiv“)
Lebensmittelmarkt („Kayseri“)	Küchenstudio („Euro-Küchen Kintscher“)
Drogeriewaren („dm“)	Baumarkt mit Gartencenter („toom“ im Rheintalcenter)
Vollsortimenter Kaufland (im Rheintalcenter)	Schütterle Boden Plus
Musikhandel (Musikhaus „Geiger“)	
Tiernahrung („Fressnapf“)	

(zusätzlich besteht insbesondere in Möbel- und Baumärkten mit einem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment ein großer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente)

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftigen Festsetzungen der Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Besonderen unter dem Gesichtspunkt des Einzelhandels getroffen.

Die Einzelhandelsbetriebe im Gewerbezentrum Sundheim haben bereits jetzt Auswirkungen auf die Einrichtungen in der Innenstadt, weitere Betriebe würden die negativen Auswirkungen auf die Innenstadt, gerade für das „City-Center“ verfestigen. Das Ziel der zukünftigen Entwicklung in Kehl ist der Schutz der Innenstadt und sonstiger Nahversorgungsstandorte und somit der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbezentrum Kehl-Sundheim.

Zusätzlich wurden für das gesamte Gewerbegebiet auch Regelungen zur Bestimmung der zentrenrelevanten Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment aufgenommen, um den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts gerecht zu werden und gleichzeitig eine wirtschaftliche Entwicklungsperspektive für den Einzelhandelsbestand zu bewahren. Die Rechtsprechung lässt ausdrücklich quantitative Beschränkungen zentrenrelevanter Randsortimente in Gewerbegebieten durch verbale Festsetzungen wie „deutlich untergeordnet“ zu und erlaubt die nähere, wenn auch nicht abschließend bindende Umschreibung der quantitativen Unterordnung durch Hinweise, die sowohl absolute (m<sup>2</sup>) wie auch relative (Prozentanteil an der Gesamtverkaufsfläche) Maßstäbe enthalten. Diese Vorgehensweise wurde im vorliegenden Plan angewandt.

Diese Festsetzung wird als Auslegungshilfe für die Begriffe „untergeordnete“ und „deutlich untergeordnete“ Verkaufsflächen durch einen Hinweis der Bebauungsvorschriften ergänzt. Danach geht die Stadt davon aus, dass untergeordnete Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Randsortimente in Einzelhandels- und sonstigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben für alle angebotenen Randsortimente zusammen nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs und pro Randsortiment nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen.

### **5.2.1 Sondergebiet „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“**

#### **Benennung des Sondergebietes**

Die Flächen für das Rheintalcenter wurden im ursprünglichen Bebauungsplan „Fort Sundheim/Quartier Bertin) von 1995/96 als „Sondergebiet (SO)-Ladengebiet gem. § 11 BauNVO“ bezeichnet. Gewollt war allerdings zum damaligen Zeitpunkt etwas anderes, was sich sowohl aus den nachfolgenden Festsetzungen zu den Verkaufsflächen von mehreren 1.000 m<sup>2</sup>, als auch aus dem der damaligen Projektentwicklung zugrunde liegenden Grundstückskaufvertrag ergibt. Das Ladengebiet i.S.d. § 11 Abs. 2 S. 2 Alt. 2 BauNVO bezeichnet einen Gebietstypus, in dem eingeschossige Läden mit Fachgeschäften verschiedenster Art, aber auch typische Ladenbetriebe des Handwerks (z.B. Friseur, Reinigungsbetriebe) angesiedelt sind, die sich aufgrund ihrer Konzentration von den übrigen, vor allem der Versorgung von Wohngebieten dienenden kleineren Läden oder aber (größeren) Einzelhandelsbetrieben unterscheiden.

Nach rechtlicher Überprüfung durch den das Verfahren begleitenden Rechtsanwalt, handelt es sich bei der aktuellen Konstellation unzweifelhaft um ein Einkaufszentrum i.S.d. § 11 Abs. 3 S.1 Nr. 1 der BauNVO.

Um auch die bestehenden Dienstleistungsbetriebe bei der Benennung des Sondergebietes zu berücksichtigen, wird ein Sondergebiet „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ festgesetzt.

#### **Maximale Verkaufsflächen insgesamt im Sondergebiet**

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 sah Verkaufsflächen von bis zu insgesamt 16.800 m<sup>2</sup> vor. Die aktuelle Verkaufsfläche liegt bei ca. 15.500 m<sup>2</sup> (Stand: 2014). Baugenehmigungen zur Umnutzung, der zwischenzeitlich durch „Kik“ genutzten Fläche, in einen Getränkemarkt und einer Neuordnung der vorhandenen Nutzungen wurden 2013 erteilt.

Das Sondergebiet wird in ein Sondergebiet 1 und ein Sondergebiet 2 unterteilt. Dies hat den Hintergrund, dass im Sondergebiet 2 lediglich die Errichtung eines Parkdecks möglich sein wird, die Gebäudehöhe wird in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt.

Um zukünftigen geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen, werden im gesamten Sondergebiet Verkaufsflächen von bis zu 0,37 der jeweiligen Grundstücksfläche zugelassen. Das Plangebiet besteht derzeit aus dem Grundstück Flst. Nr. 3685. Dieses weist, nach Abzug der für die neuen Verkehrsanlagen benötigten Flächen, eine Größe von 43.405 m<sup>2</sup> auf. Daraus ergibt sich umgerechnet eine maximale Verkaufsfläche für das Plangebiet von 16.059,85 m<sup>2</sup>.

Die Baugenehmigung von 1994 und nachfolgende Umgestaltungen führten zu einer Fläche des Verbrauchermarktes von 4.200 m<sup>2</sup>, mit allen für Kunden zugänglichen Bereichen. Dem Bebauungsplan von 2009 (unwirksam) lag eine unvollständige Kalkulation zu Grunde. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wurde deswegen die Bezugsziffer auf 0,37 angepasst, auch da bei Berechnung die Grundstücksfläche für die zukünftige Erschließung bereits abgezogen wurde.

#### **Festsetzung der Nutzungen unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts im Sondergebiet 1**

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, keine Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente am Standort zu ermöglichen, muss die Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ mit „Ankerbetrieben“ und Zusatzverkaufsflächen den Anforderungen genügen, die vorhandenen zentrenrelevanten Angebote auf ihren Bestand festzuschreiben:



Auch für das Rheintalcenter ist nicht vorgesehen, zentrenrelevante Sortimente gänzlich auszuschließen. Aufgrund des höheren Vertrauensschutzes des als Sondergebiet städtebaulich gewollten Rheintalcenters lässt es sich rechtfertigen, ihm die Fortführung zentrenrelevanter Sortimente zu gestatten. Maßstab dafür sollte der bisherige Bebauungsplan bzw. die Baugenehmigungen sein. Ein Bedarf zur Fortführung von Festsetzungen, die im Bebauungsplan von 1996 zentrenrelevante Sortimente zugelassen haben, besteht dagegen nicht, wenn diese Sortimente nicht mehr geführt werden. Zentrenrelevante Sortimente dürfen somit nur sehr geringfügig über den durch Bebauungsplan oder Baugenehmigung vermittelten Bestandsschutz hinaus zugelassen werden.

Zukünftig sollen über die bestehenden Nutzungen hinaus nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang zulässig sein. Wobei als Zugeständnis an die übliche Praxis im Einzelhandel pro Betrieb bis zu 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante, branchentypische Randsortimente und dabei höchstens 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro zentrenrelevantem Randsortiment zugelassen werden.

Das Hauptsortiment des bestehenden „toom“-Marktes ist nicht zentrenrelevant, so dass er an diesem Standort städtebaulich erwünscht ist. Ausweislich des Einzelhandelsgutachtens besteht in Kehl überdies eine Angebotslücke für das Baumarktsortiment. Der Baumarkt wurde nicht als eigenständiger Betriebstyp in den Festsetzungen berücksichtigt, da er unter die Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten fällt, die im Rahmen der im Sondergebiet maximal zulässigen Verkaufsflächen uneingeschränkt zulässig und erweiterbar sind. Aufgenommen wurde in die textlichen Festsetzungen aber eine Regelung zu den vorhandenen zentrenrelevanten Randsortimenten des Baumarkts mit Gartencenter.

Im Bebauungsplan können nur die genehmigten bzw. die tatsächlich vorhandenen Randsortimente berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wurde Anfang Dezember 2014 eine erneute Begehung durch das Büro Dr. Acocella durchgeführt, um die zentrenrelevanten Randsortimente zu ermitteln.

<b>Sortimente</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
1. Bastel- und Geschenkartikel	10
2. Bücher	5
3. Elektrokleingeräte	40
4. Elektrogroßgeräte	70
5. Gardinen und Zubehör	185
6. Glas, Porzellan, Keramik	180
7. Haushaltswaren/Bestecke	300
8. Haus- / Heimtextilien, Stoffe	--
9. Kunstgewerbe/Bilder- und rahmen	120
10. Nahrungs- / Genussmittel	20
11. Zeitungen / Zeitschriften	0
12. Schnittblumen	0
13. Zooartikel	525
14. Aktionsfläche	830
<b>Summe</b>	<b>2285</b>

Abbildung 6: Erhebung zu den zentrenrelevanten Randsortimenten vom Büro Dr. Acocella Dezember 2014

Entsprechend der Erhebung wurde in den Textlichen Festsetzungen der Punkt 1.1 b) aufgenommen. Danach sind im bestehenden Baumarkt mit Gartencenter bis zu 20% der bestehenden Verkaufsfläche (ca. 10.400 m<sup>2</sup>) für zentrenrelevante, branchentypische Randsortimente zulässig. Dies orientiert sich an den bestehenden Flächen für die zentrenrelevanten Randsortimente.

Bei der Erhebung des Büro Dr. Acocella im Dezember 2014 wird eine große Fläche für die „Aktionsfläche Weihnachten“ belegt. Da diese Fläche im übrigen Jahr zum Großteil für zentrenrelevante Sortimente genutzt wird, wurde hier ein Anteil eingerechnet. So sind insgesamt bis zu 2.080 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente möglich. Die als zentrenrelevant einzustufenden Zooartikel etc. fallen zukünftig ebenfalls unter diese Festsetzung und in die Gesamtsumme.

Der bestehende Lebensmittelmarkt (Kaufland) kann als Verbrauchermarkt festgesetzt werden. Er wurde als Verbrauchermarkt genehmigt und war nach dem Bebauungsplan zulässig. Die unter Ziff. 1.1 b) getroffene planungsrechtliche Festsetzung erlaubt dem Verbrauchermarkt bauliche Änderungen ohne Vergrößerung der Verkaufsfläche.

Die „Shops in Shop“ werden – entsprechend ihrem Bestand festgesetzt, soweit sie genehmigt sind. Dieser beträgt für die vorhandenen Läden und Kioske insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup>. Auch hier sind gem. Ziff. 1.1.b) der planungsrechtlichen Festsetzungen nur bauliche Änderungen zulässig. Darüber hinaus sind weitere, ergänzende und überwiegend bereits bestehende Nutzungen (Ziffer 1.1 Buchstaben c) bis f)) wie Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einrichtungen der Verwaltung, sowie Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Obwohl bisher keine Wohnungen in den Gebäude des Rheintalcenters beantragt und genehmigt wurden, so stellt der Eigentümer dar, dass in einem der Verwaltungsgebäude das zweite und dritte Obergeschoss noch nicht ausgebaut sind und dort eine derartige Nutzung untergebracht werden kann.

Getränkemärkte, die Getränke weit überwiegend als Kistenware / Gebinde anbieten, sind ausnahmsweise zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten / Gebinde) sind dabei auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Von den im Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 zulässigen Nicht-Einzelhandelsnutzungen sollen zukünftig „Ausstellungsflächen sowie Werkstätten“ nicht mehr zulässig sein.

Soweit Ausstellungsflächen für Waren gemeint sind, ergeben sich in der Praxis regelmäßig Abgrenzungsprobleme zu Verkaufsflächen, die von vorneherein vermieden werden sollten. Da Ausstellungsflächen bisher in dem Komplex weder beantragt noch genehmigt wurden und auch nicht vorhanden sind, besteht offensichtlich dafür kein Bedarf, so dass die Festsetzung entfallen kann, ohne dass nachteilig in die Belange der Eigentümer und Nutzer eingegriffen würde.

Gleiches gilt für den Begriff „Werkstätten“. Was unter „Werkstätten“ zu verstehen ist, war dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 nicht zu entnehmen. Es handelt sich dabei auch nicht um eine gängige Nutzungsart nach der BauNVO oder um einen definierbaren Betriebstyp. Soweit zum Beispiel in einem Baumarkt als Dienstleistung auch der Zuschnitt von Holz angeboten wird, ist dies als Teil der Warenkonfektionierung durch die Baugenehmigung für den Einzelhandelsbetrieb gedeckt und bedarf keiner gesonderten Genehmigung einer Werkstätte. Das gilt auch für sonstige Betriebe, soweit ihre Funktionsfähigkeit ergänzende technische Einrichtungen oder Werkstätten erfordert. Dementsprechend wurden bisher soweit ersichtlich auch keine

selbstständigen Genehmigungen für „Werkstätten“ erteilt. Die Festsetzung ist deshalb entbehrlich, da sie allenfalls Verwirrung stiften kann.

### **Sondergebiet 2**

Das Rheintalcenter weist insgesamt ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Entsprechend ist der bestehende Parkplatz regelmäßig sehr stark ausgelastet. Aus diesem Grund besteht schon seit langem der Wunsch, ein Parkdeck zu errichten. Damit diese Zulässigkeit eindeutig geregelt ist, wurde im vorliegenden Plan die Baugrenze vergrößert und über die Gebäudehöhe beschränkt. Im Sondergebiet 2 ist neben der Errichtung von Stellplätzen ausschließlich der Bau eines Parkdecks zulässig. Die maximale Gebäudehöhe ist in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt.

### **5.2.2 Gewerbegebiete**

Im Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Sundheim“ von 1969 wurde südlich der Daimlerstraße ein Industriegebiet festgesetzt.

In der Realität hat sich das Plangebiet aufgrund der überwiegenden Aufsiedlung mit Einzelhandels- und Produktionsbetrieben zu einem Gewerbegebiet entwickelt, sodass die Stadt von dem ursprünglichen Planungsziel der Ausweisung eines Industriegebietes abrückt. Städtebauliches Ziel ist es, gewerbliche Flächen zu sichern und zu entwickeln und aus diesem Grund den entstandenen Gebietscharakter eines Gewerbegebietes auch zukünftig zu wahren. Dieser Planungswille der Stadt Kehl kam bereits im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Sundheim“ zum Ausdruck in dem bereits alle Industriegebiete durch Gewerbegebiete überplant wurden. Im Gebiet nördlich des Bahnhofs am Hafen sind Industriegebiete ausgewiesen, die sich nach Meinung der Stadt Kehl deutlich besser für diese Nutzung eignen als das Gewerbezentrum Sundheim.

Im Übrigen soll auch verhindert werden, dass sich Betriebe ansiedeln, die gegenüber den vorhandenen Nutzungen zu Immissionskonflikten führen könnten. Im Plangebiet sind bis auf die bestehende Spedition keine Betriebe ansässig, die eine Industriegebietsausweisung erfordern würden. Die bestehende Speditionsanlage auf den Grundstücken Flst. Nr. 3659/25, 3659/31 und 3684 ist auf der Grundlage des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Kehl-Sundheim“ aus dem Jahr 1969 entstanden. Dieser sah für die betroffenen Grundstücke mit Ausnahme des außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücks Flst. Nr. 3684 Industriegebiet vor. Obwohl der bisher dort aktive Speditionsbetrieb diesen Standort aufgegeben hat (Mitte 2009), beabsichtigt die Eigentümerin, die Anlage weiterhin als Spedition zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Ein uneingeschränkter Speditionsbetrieb würde, wie im Jahr 1969 erfolgt, die Ausweisung eines Industriegebiets erfordern. Im Hinblick darauf, dass sich die Gebietscharakteristik seither zu einem Gewerbegebiet umgewandelt hat und nunmehr mit dem GE 2 ein solches festgesetzt wird, wird durch die Festsetzung in Ziff. 1.3.7 gewährleistet, dass auch weiterhin ein uneingeschränkter Speditionsbetrieb möglich ist. Diese Festsetzung konnte gem. § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen werden, weil im Umfeld in dem bestehenden Gewerbegebiet und in dem Sondergebiet „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ keine Nutzungen bestehen, die konfliktträchtig sind. Diese Festsetzung ist auch im Hinblick auf die Entwicklungsgeschichte der Speditionsanlage und dem sich daraus ergebenden Vertrauensschutz der Eigentümerin geboten. Die allgemeine Zweckbestimmung des GE 2 als Gewerbegebiet bleibt gewahrt. Dementsprechend werden Nutzungsänderungen nur im Rahmen der für das GE 2 getroffenen Festsetzungen zugelassen. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gestützt auf das Einzelhandelsgutachten zum Schutz der Innenstadt und auf das Verkehrsgutachten werden strenge Maßstäbe an die Zulässigkeit des Einzelhandels gelegt.

In allen Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle oder bordellartige Betriebe ausgeschlossen, um die Qualität des Gewerbegebiets auch zukünftig zu sichern. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Als Folge kann es zu Abwanderungen von Käuferschichten und Leerständen oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen wodurch ein sog. Trading Down-Effekt ausgelöst werden kann.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbezentrum Sundheim wird das beschlossene Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl am Rhein umgesetzt.

Außerdem sollen in erster Linie Flächen für das produzierende Gewerbe, für Dienstleistungsbetriebe, Freizeitgewerbe und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel gesichert werden. Zielgruppen für das Gewerbe in Sundheim sollten in erster Linie kleine Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks, evtl. auch Großhandels- und Dienstleistungsbetriebe sein. Vorstellbar ist auch die Ansiedlung von Betrieben des Freizeit- und Sportbereichs wie auch Betriebe des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels, für die das Einzelhandelskonzept eine Unterversorgung für die Stadt Kehl festgestellt hat.

Das in der Baunutzungsverordnung vorgesehene Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter soll zwar in den Gewerbegebieten als Ausnahme zugelassen werden, jedoch wurde aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und zur Sicherung der Flächen für die gewünschten gewerblichen Nutzungen festgesetzt, dass, gemessen ab dem jeweiligen äußeren Rand der befestigten Fahrbahn in einem Bereich von 50 m Tiefe entlang der Ringstraße und der Daimlerstraße keine Betriebswohnungen zulässig sind. Dies ist auch aufgrund der hohen Verkehrsbelastung mit bis zu 21.000 Kfz/Tag gerechtfertigt.

### **Gewerbegebiet GE 1**

Im Gewerbegebiet **GE 1** nördlich der Daimlerstraße wird zur Sicherung der bestehenden Struktur und zur Vorhaltung der wertvollen Flächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe Einzelhandel jeglicher Art ausgeschlossen. Das GE 1 ist bisher weitgehend von Einzelhandel frei und deshalb für produzierendes und sonstiges Gewerbe zu sichern. Deshalb wird Einzelhandel hier ganz ausgeschlossen. Ebenso sollen in diesem Bereich keine Schank- und Speisewirtschaften und keine Tankstellen zugelassen werden.

Zu diesem Gebiet GE 1 gehört zusätzlich auch der Bereich südlich und östlich der Hertzstraße, in dem sich ein größerer Maschinenbaubetrieb und ein Fliesenlegerbetrieb befinden.

Die Südwestdeutsche Verkehrs-Aktiengesellschaft SWEG betreibt auf dem Grundstück Nr. 3659/6 eine Tankstelle für Omnibusse. Der planungsrechtliche Begriff der Tankstelle, auf den sich der Ausschluss bezieht, umfasst nur Tankstellen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind. Betriebseigene Tankstellen ohne Verkauf an Fremdkunden sind davon nicht erfasst. Dem weiteren Betrieb der betriebseigenen Tankstelle sowie deren Erneuerung steht der Bebauungsplan daher nicht entgegen.

### **Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEE** in der Siemensstraße im nordwestlichen Plangebiet wurden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Kehler Sortimentsliste, sowie ferner Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zum Schutz der nahegelegenen Wohngebiete werden aber nur Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und daher im Hinblick auf die zu erwartenden Emissionen den Anforderungen eines Mischgebietes entsprechen. Dies

ist dadurch gerechtfertigt, dass im Sinne der Störgradsystematik das eingeschränkte Gewerbegebiet einen Immissionspuffer zwischen den südlich und östlich gelegenen Gewerbegebieten und den nordwestlich und nördlich gelegenen Wohngebieten bildet.

### **Gewerbegebiet GE 2**

Das **GE 2** hingegen ist nach dem Kehler Einzelhandelskonzept grundsätzlich als Standort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten geeignet, weil dafür nach dem Konzept vorzugsweise diejenigen Gewerbegebiete auszuwählen sind, in denen bereits bisher Einzelhandelsbetriebe ansässig sind. So können die bisher ausschließlich von Nicht-Einzelhandelsbetrieben genutzten Gewerbegebiete, die vor allem in den Kehler Ortsteilen liegen, auch weiter von Handel freigehalten werden. Das vermeidet durch starken Kundenverkehr verursachte Verkehrsprobleme in Gewerbegebieten und Ortsteilen und erhält in diesen Gewerbegebieten ein verträgliches Preisniveau für die Ansiedlung und Erweiterung anderer Betriebe. Da das Einzelhandelskonzept für Kehl jedoch noch gewissen Flächenbedarf bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten festgestellt hat (vor allem Möbel, Bau- und Gartenbedarf) sollen im Bebauungsplan „Gewerbezentrum Kehl-Sundheim“ Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im GE 2 grundsätzlich zulässig bleiben, damit solche Betriebe in Kehl überhaupt Standorte finden. Denn nach den Kriterien des Einzelhandelskonzeptes kommt für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sonst nur noch das Baugebiet Läger in Betracht. Beiden Baugebieten ist gemeinsam, dass sie durch Einzelhandel vorgeprägt sind und überregional gut erschlossen an Bundesstraßen liegen. Das Gebiet „Läger“ ist jedoch vergleichsweise dicht bebaut, weshalb insbesondere die Flächen in Sundheim für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe verfügbar bleiben sollten.

Wenn das im Bebauungsplan vorgesehene und auf der Konzeption des Verkehrsplaners beruhende Verkehrsnetz umgesetzt ist, ist die Leistungsfähigkeit der Erschließung gegeben, um auch weitere nicht innenstadtschädliche Einzelhandelsbetriebe aufzunehmen. Es ist davon auszugehen, dass eine gesicherte Erschließung erst dann gegeben ist, wenn die Maßnahmen des Verkehrskonzeptes hergestellt sind (entsprechend Kapitel 3.3).

Zusätzlich wurden für das Gewerbegebiet GE 2 auch Regelungen zur Bestimmung der zentrenrelevanten Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment aufgenommen.

Bei konsequenter Fortsetzung des Ausschlusses zentrenschädlicher Einzelhandelsbetriebe sind deshalb auch zentrenrelevante Randsortimente strikt zu reglementieren, d.h. nach Möglichkeit auf den Umfang zu begrenzen, der gerade noch ausreicht, um den Betriebstyp zu wahren. Ein vollständiger Ausschluss ist weder rechtlich möglich, noch städtebaulich gewollt. Denn bestimmte Typen von Märkten mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment wären ohne zugehörige Randsortimente nicht überlebensfähig und damit faktisch ausgeschlossen. Das ist aber nicht das Planungsziel für das GE 2.

Die Rechtsprechung lässt ausdrücklich quantitative Beschränkungen zentrenrelevanter Randsortimente in Gewerbegebieten durch verbale Festsetzungen wie „deutlich untergeordnet“ zu und erlaubt die nähere, wenn auch nicht abschließend bindende Umschreibung der quantitativen Unterordnung durch Hinweise, die sowohl absolute (m<sup>2</sup>) wie auch relative (Prozentanteil an der Gesamtverkaufsfläche) Maßstäbe enthalten. Diese Vorgehensweise wurde im vorliegenden Plan angewandt.

So sind im GE 2 zwar Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, abweichend davon wurde aber festgesetzt, dass in Einzelhandels- und sonstigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsor-

timent branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang auf untergeordneter Verkaufsfläche zulässig sind.

Diese Festsetzung wird als Auslegungshilfe für die Begriffe „untergeordnete“ und „deutlich untergeordnete“ Verkaufsflächen durch einen Hinweis in Ziffer IV 1 der Bauvorschriften ergänzt. Danach geht die Stadt davon aus, dass untergeordnete Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Randsortimente in Einzelhandels- und sonstigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben für alle angebotenen Randsortimente zusammen nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs und pro Randsortiment nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen.

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kehl werden innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente ausgeschlossen. Für die vorhandenen Märkte werden bestandsschützende Festsetzungen getroffen (s. Kapitel Fremdkörperfestsetzungen).

### **Handwerkerprivileg**

Um den Verkauf von im Plangebiet produzierten Waren zuzulassen wurde in allen Gewerbegebieten ein sogenanntes Handwerkerprivileg aufgenommen. Dies erlaubt ausnahmsweise Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten (bzw. im GE 1 auch nicht zentrenrelevanten) Sortimenten gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang als Hauptsortiment zuzulassen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist

Auch hier wurde zur Auslegung der Festsetzung auf den Hinweis in Ziffer IV 1 verwiesen, der die Auffassung der Stadt wiedergibt, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

### **Fremdkörperfestsetzungen**

Mit den textlichen Festsetzungen werden für die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen Erneuerungen, Erweiterungen und baulichen Änderungen in begrenztem Rahmen, das heißt ohne eine Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente, zugelassen und der Fortbestand des Einzelhandelsbesatzes auf diese Weise toleriert (erweiterter/ aktiver Bestandsschutz).

Das Einzelhandelsgutachten sieht explizit für die Überplanung von Baugebieten im Bestand Fremdkörperfestsetzungen als Ausnahmeregelung vor (vgl. S. 92 der Fortschreibung).

Die Festsetzungen ermöglichen Umsatzsteigerungen auf einer nahezu gleichbleibenden Fläche. Diese werden sich in sehr engen Grenzen und in einem städtebaulich noch vertretbaren Umfang halten. Entsprechend der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes entsteht in Kehl in den nächsten 10 Jahren ein wettbewerbsneutraler Entwicklungsspielraum für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel von bis zu 1.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Wettbewerbsneutral heißt in diesem Zusammenhang, dass davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss. Statistisch gesehen wird zudem mindestens ein Drittel des durch Modernisierung bedingten Umsatzzuwachses durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb Kehls absorbiert.

Eine quantitative Festschreibung des Bestands auf die jetzt vorhandenen Verkaufsflächen (passiver Bestandsschutz) wird nicht angestrebt: Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten haben auf Grund ihrer Bestandsdauer ihre schädlichen Auswirkungen bereits entfaltet. Diese

sind über einen gewissen Zeitraum dann überwindbar, wenn in der Zwischenzeit sichergestellt ist, dass keine weiteren Entwicklungen ermöglicht werden, die die Zeitdauer der Schädigung verlängern bzw. diese in erheblichem Maß intensivieren. Eine Aufgabe der bestehenden Angebote ist in einem mittleren Zeithorizont nicht zu erwarten. Gleichzeitig bedeutet jede wie auch immer geartete Regelung, die eine kontinuierliche und „unbegrenzte“ Weiterentwicklung des Bestandes unterbindet, dass für die Akteure an den Wettbewerbsstandorten eine Planungssicherheit besteht, die es erlaubt, mittel- bis langfristig die entstandenen städtebaulich-funktionalen Schäden abzubauen.

Insbesondere der Kayseri-Markt nördlich der Daimlerstraße auf Grundstück Flst.Nr. 3659/12 stellt dort einen nach § 1 Abs. 10 BauNVO sicherbaren Fremdkörper dar. Die Sicherung ist städtebaulich gerechtfertigt, weil er Nahversorgungsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung erfüllt. Es ist daher städtebaulich vertretbar, dem Markt eine Erweiterung bis zur Grenze der Großflächigkeit zu ermöglichen, da er insoweit noch als Nahversorger anzusehen ist. Zugleich sollte die Grenze der Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden. Die Erweiterungsmöglichkeit sollte auf das Kernsortiment Lebensmittel beschränkt werden. Unschädlich sind auch Erweiterungen um nicht zentrenrelevante Sortimente. Um im Einzelfall besser kontrollieren zu können, ob bei einer Erweiterung die städtebaulichen Ziele der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben eingehalten werden, sollte diese aber nur ausnahmsweise zulässig sein. Das eröffnet der Stadt Ermessensspielräume im Baugenehmigungsverfahren.

Erneuerungen und bauliche Änderungen des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufs- oder Geschossfläche und nicht mit einer Nutzungsänderung verbunden sind, werden daher für den bestehenden Markt nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zugelassen. Erweiterungen des Betriebes sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO bis zu einer Größe von insgesamt maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ausnahmsweise zulässig, jedoch nur für das Kernsortiment Lebensmittel und zugehörige branchentypische Randsortimente (z.B. Drogeriewaren) in untergeordnetem Umfang oder für nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang. Nutzungsänderungen zu einem Einzelhandelsbetrieb mit anderem zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Kehler Sortimentsliste sind unzulässig.

### **Fremdkörperfestsetzungen Vergnügungsstätte**

Im gesamten Plangebiet ist nur im Bereich des GE 1 eine Vergnügungsstätte, eine Diskothek, ansässig. Da kein Trading-Down-Effekt zu befürchten ist, wurde diese Vergnügungsstätte über eine Fremdkörperfestsetzung gesichert. Zulässig sind Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Diskothek, Erweiterungen sind nicht zulässig.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung der Ausnutzbarkeit der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden. Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) liegt deshalb im gesamten Plangebiet bei 0,8 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung.

Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht auch der von der BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Dadurch können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt wer-

den. Da sich Gewerbebauten aufgrund ihrer sehr unterschiedlichen Nutzungen nicht sinnvoll in Geschosse einteilen lassen, wurde auf die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Die Geschossflächenzahl war in den alten Bebauungsplangebietern sehr unterschiedlich festgelegt. Diese enthielten Geschossflächenzahlen von 0,9 bis 2,0. Diese teilweise von Grundstück zu Grundstück sehr unterschiedliche Festsetzung erscheint aus heutiger Sicht nicht gerechtfertigt. Im Rahmen der Überplanung des Gewerbezentrum Sundheim wurde daher, auch im Sinne einer Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer, für alle Gewerbegebiete eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Dies stellt eine dem Gebiet angemessene Nutzungskennziffer dar. Lediglich für das Sondergebiet „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ wurde eine GFZ von 0,8 für ausreichend erachtet. Zum einen handelt es sich aufgrund des Flächenbedarfs für die Stellplätze um ein sehr großes Grundstück, das zur Bemessung herangezogen wird, und zum anderen bedeutet dies gegenüber den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans eine Erhöhung um 0,2.

Für die Höhenentwicklung in den Gewerbegebieten wurde die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe für ausreichend erachtet. Die max. Höhe der baulichen Anlagen werden unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes festgesetzt.

Aufgrund der kleinteiligeren Struktur im Gebiet nördlich der Daimlerstraße wird dort eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. Im Gewerbegebiet GE 2 südlich der Daimlerstraße wird entsprechend den größeren baulichen Strukturen eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 m zugelassen. Lediglich in dem an der Hertzstraße gelegenen Teilbereich des Gewerbegebietes GE 1 werden 20,0 m zugelassen um den dort ansässigen Gewerbebetrieben weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Im Sondergebiet wurden die maximal zulässigen Höhen mit Angabe „über NN“ festgesetzt. Faktisch wird eine Gebäudehöhe von ebenfalls 20,0 m für die beiden noch aus der Kasernennutzung stammenden Verwaltungsgebäude im Sondergebiet „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ zugelassen, um die bestehenden Gebäude planungsrechtlich zu sichern. Für alle anderen überbaubaren Flächen im Sondergebiet wird eine Höhe von 10,0 m als ausreichend erachtet, ebenfalls unter Bezugnahme auf die Höhen über NN.

#### **5.4 Bauweise**

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wird im gesamten Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper über 50 m Länge errichtet werden können.

#### **5.5 Nebenanlagen**

Aufgrund der sehr großzügigen Baufenster, sollen zumindest entlang der Hauptschließungsstraßen die Grundstücksflächen außerhalb der Baufenster weitgehend von Hochbauten frei bleiben. Deshalb wurde festgesetzt, dass entlang der Ringstraße, der Hauptstraße, der Daimlerstraße und der Kreisstraße 5324 untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Lediglich die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und damit außerhalb der Baufenster zulässig. Ausgenommen hiervon sind allerdings aus



Gründen der Verkehrssicherheit die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Sichtdreiecke.

#### **5.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und Grundstückszufahrten**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

Ebenfalls aus Verkehrssicherheitsgründen werden direkte Zu- und Abfahrten von den privaten Grundstücken auf die Daimlerstraße und Ringstraße nicht zugelassen.

Eine Ausnahme wird für einzelne Grundstücke zugelassen. Danach können Zu- und Abfahrten auf die heutige B 36/künftige L 75 bzw. Daimlerstraße zugelassen werden, wenn die zuständige Straßenbaubehörde ihre Zustimmung erteilt.

Hintergrund dieser Ausnahme ist, dass der Betrieb auf dem Flst.-Nr. 3659/92 zwar öffentlich rechtlich erschlossen ist (Baulast über Flst.-Nr. 3659/17), diese Zufahrt aber durch eine Senke führt, die insbesondere in den Wintermonaten schwer befahrbar ist. Bisher hat die Straßenbaubehörde der Zu- und Ausfahrt nicht zugestimmt. Um im Bebauungsplan die Möglichkeit jedoch offen zu gestalten, wurde die Ausnahme eingefügt.

#### **5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzmaßnahmen**

Auch wenn es sich bereits um ein überwiegend bebauten Gebiete handelt, sollten gewisse Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzmaßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets aufgenommen werden.

Das Plangebiet wurde gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Damit ist auch der Fall des HQextrem abgedeckt.

Die Wasserbehörde fordert auch die Festsetzung, dass Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen D nach § 6 Abs. 3 der VAWS gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden müssen.

Damit bei Regenereignissen keine Ausschwemmung von Metallionen in den Boden befürchtet werden muss, wurde ein Verbot unbeschichteter kupfer-, zink- oder bleigedeckter Dächer zum Schutz des Bodens aufgenommen.

Um die Daimlerstraße als Haupteinschließung des Gewerbezentrums hervorzuheben und um auch im Gewerbegebiet ein Mindestmaß an Begründung aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Mikroklimas zu erhalten, wurden durch Planeinzeichnung Einzelbäume entlang öffentlicher Straßen festgesetzt. Dabei sollen hochstämmige heimische Laubbäume verwendet werden.

Um auch eine Durchgrünung und gestalterische Verbesserung der zum Teil sehr großen Parkierungsflächen im Plangebiet zu erreichen, sollen die Parkplätze auf den privaten Grundstücken gegliedert werden. Hierzu ist für jeweils 10 Stellplätze mind. 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.

### **5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Plangebiet befinden sich bereits zahlreiche Leitungstrassen bestehender Leitungen, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Planzeichnung eingetragen und somit planungsrechtlich gesichert wurden. Um welche Leitungen es sich handelt bzw. der jeweilige Begünstigte des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist aus dem Planeinschrieb durch Nummerierung zu erkennen bzw. in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Auf den festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Über das eingetragene Leitungsrecht hinaus ist für die 110 kV-Leitung der EnBW entlang der Daimlerstraße zusätzlich ein Leitungsschutzstreifen festgelegt. Auf diesem Leitungsschutzstreifen entlang der 110-kV-Leitung, sind bauliche Anlagen und andere Nutzungen nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der EnBW zulässig. Die EnBW hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung eine Kranstellung nicht bzw. nur bedingt möglich ist. Dieser Hinweis wurde in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Hinsichtlich der festgesetzten Leitungsrechte bemängelte der VGH Unklarheiten im südwestlichen Bereich des Plangebietes entlang der heutigen B 36 (künftige L 75) und entlang der Erschließungsstraße L-K. Diese Unklarheiten wurden in den vorliegenden zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen beseitigt.

### **5.9 Verkehrsflächen**

Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Verkehrskonzept ergibt sich aus dem Gutachten „Gewerbegebiet Sundheim Erschließungskonzept“ des Büros Modus Consult aus dem Jahr 2013, sowie aus Ergänzungen aus dem Jahr 2014.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Wie auch die in den Jahren 2005 und 2006 durchgeführten umfangreichen Verkehrserhebungen macht auch die Analyse 2012 im Bereich Kehl-Sundheim deutlich, dass das relevante Hauptverkehrssystem (heutige B 36 (künftige L 75)/ Hauptstraße/ Daimlerstraße/ Ringstraße) bereits heute ein insgesamt hohes Verkehrsaufkommen aufweist.

Dies wird vor allem im Bereich der heutigen B 36 (künftige L 75) zwischen K 5324 und Daimlerstraße deutlich, wo die Querschnittbelastung an einem "Normalwerktag" zwischen bei ca. 21.000 Kfz/24h liegt.

Die in diesem Zusammenhang für die nachmittägliche/abendliche Spitzenstunde durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen zu den relevanten Knotenpunkten im Bereich des Einzelhandels- bzw. Gewerbestandortes Kehl-Sundheim haben deutlich gemacht, dass zum Teil bereits heute während der Spitzenzeit Leistungsfähigkeitsdefizite bzw. grenzwertige Kapazitäten zu verzeichnen sind.

Diese Engpässe werden sich im Prognosezeitraum 2025 - ohne entsprechende Verkehrsorganisatorische - sowie Dimensionierungs- und Ausbaumaßnahmen - weiter verschärfen.

Vor diesem Hintergrund ist im Bereich des "Gewerbezentrum Kehl-Sundheim" auch ein Nutzungskonzept zu favorisieren, das künftig keinen weiteren zentrenrelevanten Einzelhandel vorsieht, sondern sich ausschließlich auf gewerbliche Nutzungen (mittelständische und kleinere Betriebe) und Freizeitnutzung orientiert, wobei auch Gastronomie bzw. ein Fastfood-Restaurant möglich wäre.

Kurz- bzw. mittelfristig ist nicht von großräumigen Entlastungsmaßnahmen bzw. Netzergänzungen (u. a. B 36-Bypass (künftige L 75) östlich des Sundheimer Forts, ...) auszugehen. Daher war und ist ein Erschließungssystem für das Gewerbegebiet zu entwickeln, das das zu erwartende Verkehrsaufkommen entsprechend leistungsfähig bewältigen kann.

### 5.9.1 Erschließungssystem im (heute unwirksamen) Bebauungsplan 2009

Grundlage für den unwirksamen Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 bildete folgendes Erschließungssystem:



Abbildung 7: Zeichnerische Festsetzungen Bebauungsplan 2009

Die Haupteerschließung ins Gewerbegebiet sollte über folgende Knotenpunkte erfolgen:

- Daimlerstraße / Hertzstraße (E)
- Heutige B 36 (künftige L 75) / Nördliche Zufahrt Rheintal-Center - wobei das Linkseinbiegen von der nördl. Zufahrt Rheintal-Center in die B 36 / Richtung Marlen nicht möglich war (B).
- K 5324 / Am Sundheimer Fort (J)

Entlang der Daimlerstraße / B 36 waren folgende Änderungen vorgesehen:

- Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt B 36 / K 5324 - mit Bypass K 5324 > B 36 / Richtung Kehl (A).
- Im Bereich des südlichen Teilabschnittes der Boschstraße (südlich der Daimlerstraße) sind nur die "Rechts/Rechts"-Fahrtbeziehungen möglich (D).
- 4-streifiger Ausbauquerschnitt der B 36 zwischen Hauptstraße und nördlicher Zufahrt Rheintalcenter, damit den beiden starken Linksabbiegerströmen der volle Stauraum zur Verfügung steht (C-B).

Es sollte ein Erschließungssystem geschaffen werden, das alle Grundstücke des Gebietes gut erschlossen und die Ansiedlung auch von kleineren Gewerbebetrieben auf den ungenutzten Grundstücken möglich gemacht hätte.

Der VGH beanstandete, dass die Eingriffe in den Gebäudebestand bei H-I und bei F-L nicht in der Abwägung berücksichtigt worden seien. Auf der Grundlage des neuen Erschließungskonzeptes wurde die Verbindung H-I nicht mehr im vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

Auch die Verbindung L-K sei abwägungsfehlerhaft zustande gekommen, weil auf daraus für die Spedition resultierende betriebliche Erschwernisse nicht eingegangen worden sei. Des Weiteren mangle es an einer abwägenden Gesamtbetrachtung der Betroffenheit des Grundeigentums des Haupteigentümers im Gebiet, d. h. einer Betrachtung, die über die Betroffenheit der einzelnen Grundstücke hinausgehend das gesamte Areal in Blick nimmt.

Die Verbindungen F-L und L-K sind weiterhin für die Umsetzung notwendig (s. nachfolgendes Kapitel). Mit den Eigentümern der Flächen wurden umfangreiche Gespräche geführt. Zum Teil wurden bereits vertragliche Vereinbarungen geschlossen, die eine spätere Inanspruchnahme der notwendigen Flächen für diese Erschließung sichern. Noch fehlende Vereinbarungen sollen bis zum Satzungsbeschluss geschlossen werden. Im nachfolgenden Kapitel wird ebenfalls dargestellt, dass eine Umsetzung des Erschließungskonzeptes in Abschnitten vorstellbar ist, so dass die Straßen F-L und L-K erst umgesetzt werden, wenn die bestehende Nutzung auf dem Flst.-Nr. 3684 aufgegeben wird.

#### **5.9.2 Überarbeitete Erschließungskonzeption 2014**

Die nicht ausreichend gesicherte Erschließung für die bereits ansässigen Betriebe und die unzureichende Erschließung für Neuansiedlungen machen den Ausbau des Erschließungssystems weiterhin notwendig. So wurde für das Gewerbegebiet vom Büro Modus Consult das Erschließungskonzept überarbeitet und das im Folgenden dargestellte System wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### **Zusammenfassung Erschließungskonzeption Modus Consult**

Die Untersuchung von Erschließungsvarianten für das Gewerbegebiet Sundheim (südlich der Daimlerstraße) zeigt für den Prognosehorizont 2025 in vier Planfällen die Belastungen im Straßennetz und die Ausbauformen und Leistungsfähigkeiten der Anbindungsknoten aus dem Gewerbegebiet an das übergeordnete Straßennetz.

Aufbauend auf umfangreichen Verkehrserhebungen im Juli 2012 und dem daraus entwickelten Straßenverkehrsmodell der Stadt Kehl wurden zwei Szenarien der Strukturentwicklung des Gebietes aufgestellt, die aufgrund der möglichen Ansiedlung eines Baumarktzentrums eine Differenz von rund 2.700 Kfz/d aufweisen. Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit wird das Szenario mit der höheren Verkehrsmenge gewählt. Insgesamt kann das Verkehrsaufkommen im Ziel- und Quellverkehr des Gewerbegebietes von 15.400 Kfz/d auf 23.100 Kfz/d um 50% ansteigen.

Die Planfalluntersuchungen für das Prognosejahr 2025 zeigen auf, dass die heutigen Knotenpunkte das noch weiter ansteigende Verkehrsaufkommen nicht mehr aufnehmen können. Die Hertzstraße soll dabei von Mehrverkehr verschont bleiben, da der Knoten mit der Daimlerstraße nicht leistungsfähig ausgebaut werden kann (mangelnde Flächenkapazitäten). Der Knoten Am Sundheimer Fort mit K 5324 kann baulich unverändert bleiben.

Änderungen an der Verkehrsinfrastruktur werden für folgende Knotenpunkte im empfohlenen Planfall 4 erforderlich:

- Der Knoten Daimlerstraße / Zufahrt Rheintalcenter wird mit zweistreifigem Kreisverkehrsplatz empfohlen.
- Der Knoten Daimlerstraße / Hauptstraße wird mit zweistreifigem Kreisverkehrsplatz empfohlen.

- Der Knoten Daimlerstraße / Boschstraße wird mit reduzierten Abbiegemöglichkeiten (rechts-rein-rechts-raus für südliche Boschstraße und Linkseinbiegeverbot aus nördlicher Boschstraße) aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und zur Sicherung der Verkehrsqualität empfohlen.
- Der Knoten B 36 / K 5324 kann in seiner heutigen Ausbauf orm die Qualitätsstufe E erreichen. Ein einstreifiger Kreisverkehrsplatz wäre ebenfalls möglich und erreicht die QSV B. Dies wird aber im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht weiter verfolgt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Leistungsfähigkeiten und damit die Qualitäten des Verkehrsablaufs in allen Anbindungsknoten des Gewerbegebietes für die Hauptrichtungen im Zuge der Daimlerstraße mit den Qualitätsstufen B bzw. A gut bis sehr gut leistungsfähig sind. Die schlechteren Gesamtbewertungen der Knotenpunkte entstehen durch die schlechteren Verkehrsqualitäten in den untergeordneten Knotenzufahrten aus dem Gewerbegebiet. Dies wird in der folgenden Abbildung für den Knoten B36 (künftige L 75)/ K 5342 dargestellt.

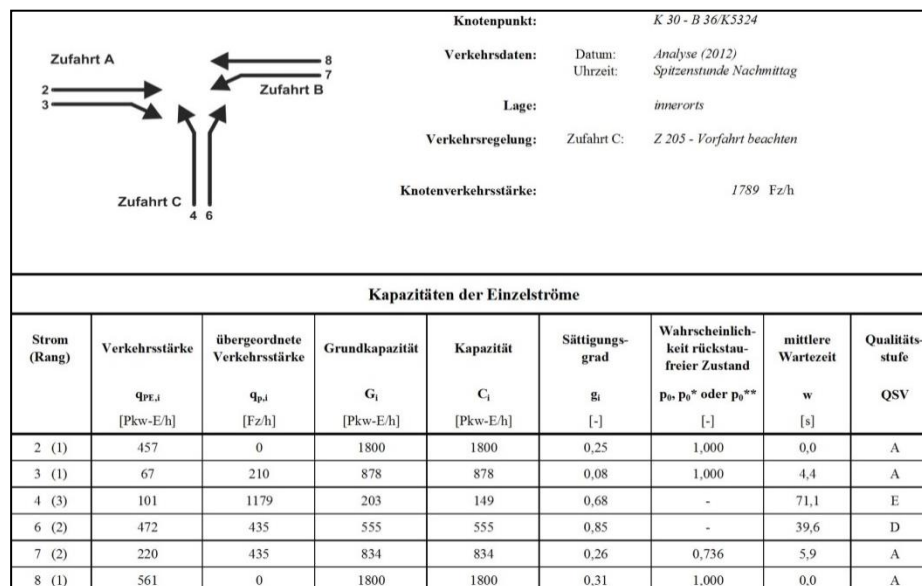


Abbildung 8: Beurteilung Knotenpunkt B 36/ 5324 mit Vorfahrtsregelung beim Planfall 4

Vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeit wurde seitens des Gutachtens der Planfall 4 mit der Konzentration der Gewerbegebietszufahrt auf den Anschluss am Rheintalcenter empfohlen.

Im Rahmen der Erarbeitung des neuen Erschließungssystems haben umfangreiche Gespräche mit den Eigentümern der für die Erschließung notwendigen Flächen stattgefunden. Die Eigentümer haben die Bereitschaft zur Umsetzung des Planfalls 4 klar signalisiert.

Nicht aufgenommen in derzeitigen Bebauungsplanentwurf wurde die Zufahrt zum Grundstück Flst.-Nr. 3659/92, hier ist die öffentlich-rechtliche Erschließung über eine Baulast gesichert, weswegen die Sicherung über den Bebauungsplan nicht notwendig ist.

Ebenfalls nicht in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen wurde die Verlängerung der Straße „Am Sundheimer Fort“. Die angrenzenden Grundstücke sollen über die Planstraße F-L-K öffentlich erschlossen werden. Der Ausbau ist deswegen nicht mehr zwingend notwendig, wobei die Eigentümer grundsätzliche Bereitschaft gezeigt haben, diese Straße privatrechtlich zu bauen und dann mittelfristig der Stadt zu überge-



ben. Auch aus diesem Grund wird weiterhin eine Fläche von 520 m<sup>2</sup> des Forts in den Bebauungsplan eingezogen.

Beim Knotenpunkt A (Knoten Daimlerstraße / K 5324) wird vom Gutachten dargestellt, dass dieser in seiner heutigen Ausbauf orm belassen werden kann, da dieser in der Hauptrichtung leistungsfähig ist. Ein einstreifiger Kreisverkehrsplatz wäre möglich und würde die Qualitätsstufe B erreichen. Da sich im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung kein Handlungsbedarf ergibt, wurde der Knoten aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.

### **dm-Parkplatz**

Der VGH beanstandete, dass das Durchschneiden des Parkplatzes des dm-Drogeriemarktes mit dem Straßenabschnitt M-F wegen der Abtrennung und des Verlustes von Stellplätzen nicht ordnungsgemäß abgewogen worden sei.

Der aus Sicht der Stadt entstehende verkehrliche Vorteil für den Drogeriemarkt wurde durch den VGH nicht gesehen.

Zum Straßenabschnitt M-F, der auch im neuen Erschließungssystem eine wichtige Grundlage des Systems darstellt, wurde zum einen seitens des Eigentümers und auch seitens der Stadt mit dem Betreiber (dm) gesprochen. Vom Eigentümer und vom Betreiber wurde gegenüber der Stadt klar geäußert, dass die Erschließung in den Bebauungsplan aufgenommen werden kann (basierend auf der angefertigten Umverteilungsskizze, Abbildung 10).

Dem nachfolgenden Luftbild (Abbildung 9) kann entnommen werden, dass von den 149 genehmigten, tatsächlich 146 Stellplätze hergestellt wurden. Derzeit sind weitere 8 Stellplätze nicht nutzbar, da diese für die Überführung von der Boschstraße in Richtung Rheintalcenter zugeschüttet wurden.

Abbildung 10 zeigt, dass auch nach der Verlängerung der Boschstraße nach Süden und mit einer Umverteilung der Stellplätze des dm-Marktes eine Lösung gefunden werden kann, die die Unterbringung der genehmigten Stellplatzanzahl ermöglichen würde. Hier sind als Beispiel 154 Stellplätze dargestellt worden. In unmittelbarer Nähe zum Eingang des Drogeriemarktes wären bei dieser Lösung mehr Parkplätze vorhanden bzw. zum Teil kürzere Wege für die Kunden umsetzbar.

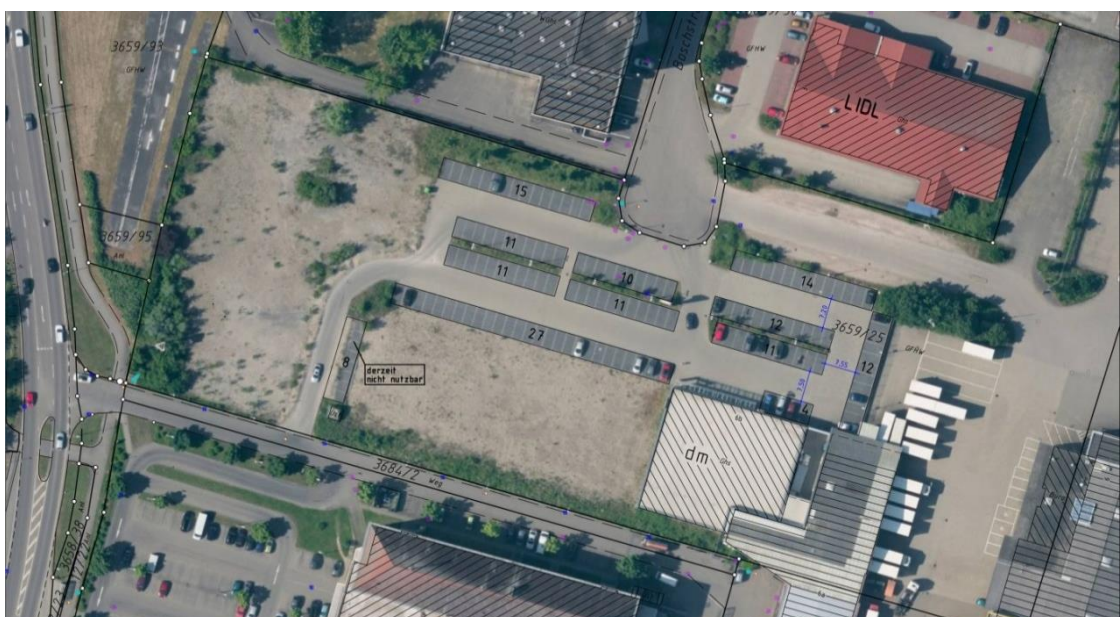


Abbildung 9: dm-Parkplatz Bestand Anzahl der Stellplätze (146)



Abbildung 10: dm-Parkplatz mit möglicher Umverteilung der Stellplätze (154)

Weiterhin im Bebauungsplan aufgenommen wurde die Möglichkeit zur Erweiterung des Parkierungsangebotes im Bereich des Rheintalcenter durch die Einrichtung einer Parkpalette.

### 5.9.3 Abschnittsweise Umsetzung der Erschließung

#### Erschließungsstraße F-L-K, Planfall 4.1 – Szenario 2

Die Nutzung auf dem Flst.Nr. 3684 hat noch einen laufenden Mietvertrag. Mit dem Eigentümer wird eine Vereinbarung geschlossen, dass die Erschließungsstraße F-L-K gebaut wird und die Stadt die dafür notwendigen Flächen erhält, sobald die bestehende Nutzung endet.

Aufgrund dieser Flächenverfügbarkeit wird davon ausgegangen, dass die an der Daimlerstraße gelegenen geplanten Kreisverkehrsplätze an der Zufahrt zum Rheintalcenter und an der Hauptstraße zu einem früheren Zeitpunkt gebaut werden, als die auch dem Erschließungskonzept zugehörige neue Verbindungsstraße "L-K" hinter dem Rheintalcenter. Für diesen Zwischenzustand wurde die Leistungsfähigkeit des geplanten Kreisverkehrs an der Zufahrt Rheintalcenter und der Einmündung Daimlerstraße / K 5324 überprüft. Die weiteren im Erschließungskonzept GE Sundheim betrachteten Knotenpunkte werden durch diesen Zwischenzustand nicht bzw. nicht nennenswert beeinflusst.

#### Grundannahmen Planfall 4.1 (Zwischenzustand)

Der Zwischenzustand "Planfall 4.1" wird mit den gleichen Annahmen, wie sie dem Planfall 4 zugrunde gelegt sind, bewertet. Diese sind die für das Jahr 2025 prognostizierte Verkehrsentwicklung bei dem für das Gewerbegebiet unterstellten Szenario 2, das die mögliche Ansiedlung eines zweiten Baumarktes vorsieht und somit für eine hohe Verkehrsbelastung im Untersuchungsgebiet steht. Das Erschließungsnetz für den Zwischenzustand Planfall 4.1 ist in Abbildung 11 dargestellt.

#### Leistungsfähigkeitsbewertung

Für das geplante Erschließungsnetz im Zwischenzustand ohne die Verbindungsstraße "F-L-K" hinter dem Rheintalcenter werden die Knotenströme an den beiden zu un-



tersuchenden Knotenpunkten durch eine Umlegungsberechnung im Verkehrsmodell ermittelt. Diese sind in Abbildung 12 dokumentiert.

#### Kreisverkehr Daimlerstraße / Zufahrt Rheintalcenter

Für den geplanten Kreisverkehr Daimlerstraße / Zufahrt Rheintalcenter (Knoten 55) ergibt sich ohne die Straße „L-K“, jedoch mit zweitem Baumarkt für das Prognosejahr 2025 die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs „E“ mit einer Rückstaulänge von ca. 130 m in der Knotenzufahrt aus Richtung Rheintalcenter.

Demnach ist ersichtlich, dass mit einem zweiten Baumarkt oder einer ähnlich verkehrsintensiven Nutzung die Verbindungsstraße „L-K“ hinter dem Rheintalcenter erforderlich ist, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit und verträgliche Rückstaulängen zu erreichen. In einem Zwischenzustand ohne die Straße „L-K“ und ohne einen zweiten Baumarkt ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts mit Qualitätsstufe „D“ oder besser gegeben, da dann die Verkehrsbelastung im Gebiet mit einer Verringerung um 2.700 Kfz/d deutlich niedriger liegt.

#### Einmündung Daimlerstraße / K 5324

Für die Einmündung Daimlerstraße / K 5324 (Knoten 30) ergibt sich ohne die Verbindungsstraße „L-K“ hinter dem Rheintalcenter im Zwischenzustand Planfall 4.1 keine Verschlechterung der Qualität des Verkehrsablaufs. Diese bleibt bei der bestehenden Ausbauf orm der Einmündung wie auch im Planfall 4 bei „E“. Die sich ohne die Straße „L-K“, jedoch mit zweitem Baumarkt für das Prognosejahr 2025 ergebenden Rückstaulängen können von den vorhandenen Stauräumen aufgenommen werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei einer Entwicklung des Gewerbegebiets entsprechend des Szenario 2 „mit zweitem Baumarkt“ oder ähnlicher zusätzlicher Nutzungen die Verbindungsstraße „L-K“ hinter dem Rheintalcenter für eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs erforderlich ist. In einem Zwischenzustand ohne zweiten Baumarkt oder ähnlicher verkehrsintensiver Nutzung ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit des geplanten Kreisverkehrs Daimlerstraße / Zufahrt Rheintalcenter und der anderen Knotenpunkte auch ohne die Verbindungsstraße „L-K“ hinter dem Rheintalcenter gegeben.

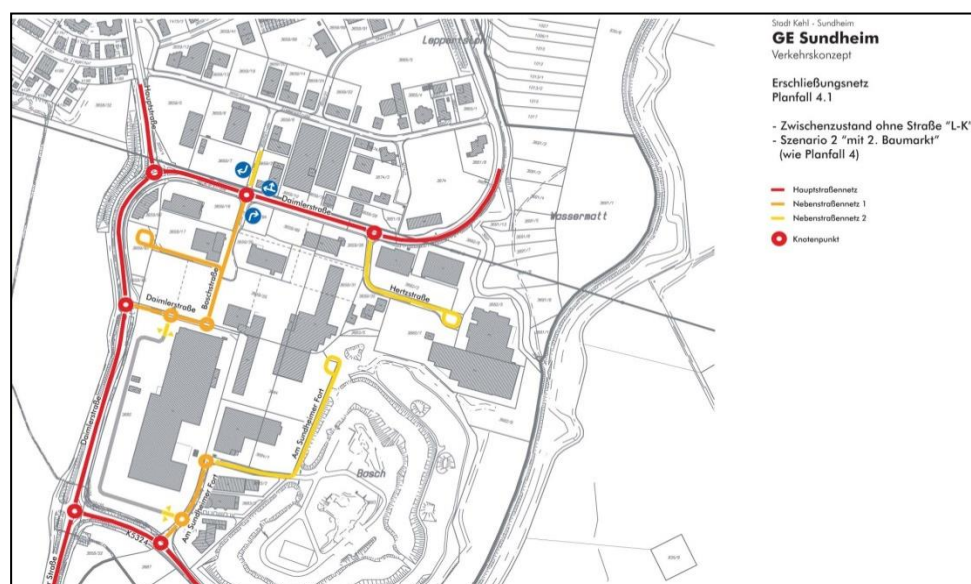


Abbildung 11: Erschließungsnetz Planfall 4.1, Zwischenzustand ohne Straße F-L-K, gleich bei Szenario 1 und 2



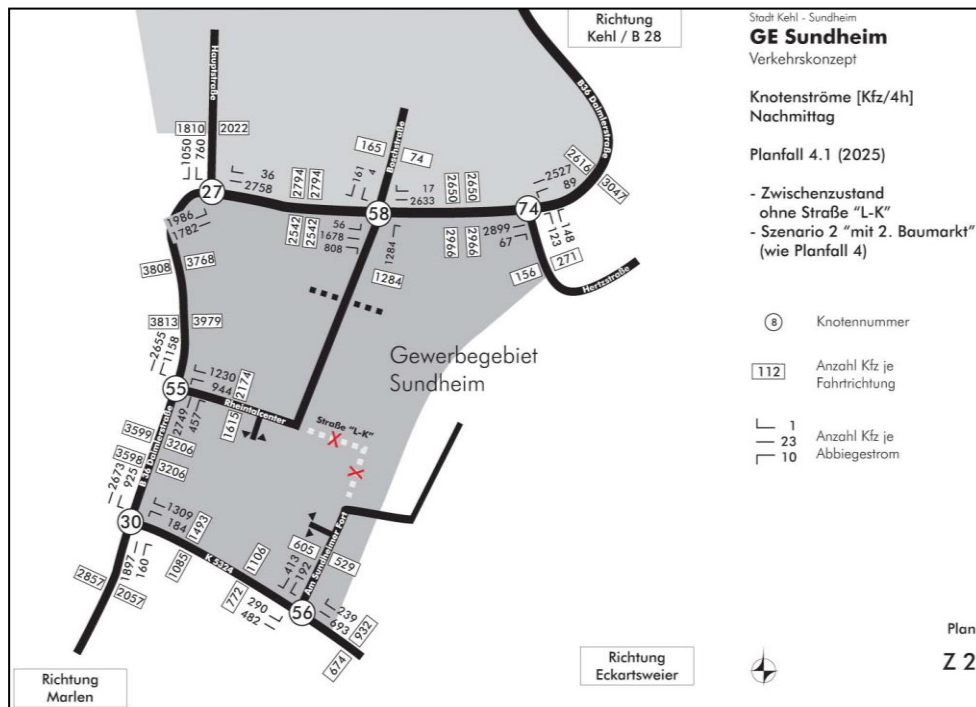


Abbildung 12: Knotenströme Planfall 4.1, Szenario 2

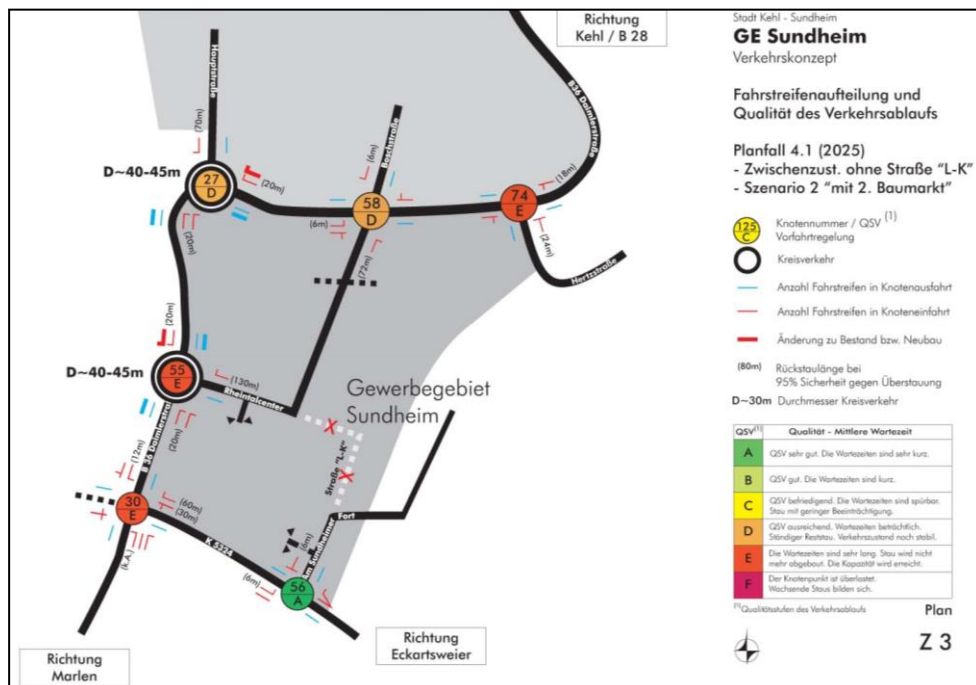


Abbildung 13: Fahrstreifenaufteilung und Qualität des Verkehrsablaufs, Szenario 2

**Erschließungsstraße F-L-K, Planfall 4.1 – Szenario 1**

Des Weiteren wurde untersucht, ob auch ohne die Errichtung einer verkehrsintensiven Nutzung (z. B. eines Baumarktes) im Gewerbegebiet die Anbindung F-L-K notwendig bleibt:

### Aufgabenstellung und Ausgangssituation

Im Zusammenhang mit der geplanten Erneuerung der Erschließung des Gewerbegebiets Sundheim in Kehl entsprechend des Planfall 4 des Erschließungskonzepts GE Sundheim war folgende Situation zu untersuchen:

Es wird davon ausgegangen, dass die an der Daimlerstraße gelegenen geplanten Kreisverkehrsplätze an der Zufahrt zum Rheintalcenter und an der Hauptstraße zu einem früheren Zeitpunkt gebaut werden, als die auch dem Erschließungskonzept zugehörige neue Verbindungsstraße „L-K“ hinter dem Rheintalcenter. Die im originalen Planfall 4 des Erschließungskonzepts unterstellte Ansiedlung eines zweiten Baumarktes (Szenario 2) soll in diesem Szenario nicht betrachtet werden. Demnach sollen für die entsprechenden Flächen gebietstypische Nutzungen angesetzt werden, die gegenüber der verkehrintensiven Ausprägung eines Baumarktes ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen (Szenario 1) aufweisen.

Konkret ist zu untersuchen, ob der Knoten 55 (B) als Kreisverkehr und Knoten 30 (A) ohne Umbau ausreichend leistungsfähig sind, solange die neue Verbindungsstraße „L-K“ noch nicht gebaut ist. Diese Prüfung erfolgt als Zwischenzustand für den Prognosehorizont 2025.

Zusätzlich ist umgekehrt zu prüfen, ob die neue Verbindungsstraße „L-K“ (überhaupt) erforderlich ist, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Knoten 55 (B) (Kreisverkehr) und 30 (A) nachhaltig zu gewährleisten. Diese Prüfung erfolgt für den Prognosehorizont nach 2025.

Zur Beantwortung dieser Fragestellung wurde die Leistungsfähigkeit des geplanten Kreisverkehrs an der Zufahrt Rheintalcenter (Knoten 55) und der Einmündung Daimlerstraße / K 5324 (Knoten 30) überprüft. Dies erfolgt für das Szenario 1 (Prognosehorizont 2025) als Zwischenzustand ohne die geplante Verbindungsstraße „L-K“. Die weiteren im Erschließungskonzept GE Sundheim betrachteten Knotenpunkte werden durch diesen Zwischenzustand nicht negativ bzw. nicht nennenswert beeinflusst.

### Planfall 4.1 – Szenario 1

Das Erschließungsnetz für den Zwischenzustand ohne Straße „L-K“ im Planfall 4.1 – Szenario 1 ist in Abbildung 11 dargestellt. Für diesen Fall werden die Knotenströme an den beiden zu untersuchenden Knotenpunkten durch eine Umlegungsrechnung im Verkehrsmodell für das Jahr 2025 ermittelt (Abbildung 14).

### Leistungsfähigkeitsbewertung

#### Kreisverkehr Daimlerstraße / Zufahrt Rheintalcenter - Knoten 55

Für den geplanten Kreisverkehr Daimlerstraße / Zufahrt Rheintalcenter (Knoten 55) ergibt sich ohne die Straße „L-K“ für das Prognosejahr 2025 die noch ausreichende Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs „D“ mit einer Rückstaulänge von ca. 80 m in der Knotenzufahrt aus Richtung Rheintalcenter. Die für die Qualitätsstufe ausschlaggebenden Wartezeiten sind jedoch so hoch, dass bei einer nur um 3 % höheren Verkehrsbelastung die nicht mehr ausreichende Qualitätsstufe „E“ erreicht wird.

Daraus ist ersichtlich, dass im Szenario 1 die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts ohne die Straße „L-K“ mit einer an der Grenze zu „E“ liegenden Qualitätsstufe über das Prognosejahr 2025 hinaus nicht zukunftsfähig gegeben ist. Daher ist für die weitergehende Verkehrsentwicklung über das Prognosejahr 2025 hinaus die Straße „L-K“ erforderlich, um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts zu erhalten.

Einmündung Daimlerstraße / K 5324 - Knoten 30

Für die Einmündung Daimlerstraße / K 5324 (Knoten 30) ergibt sich ohne die Verbindungsstraße "L-K" hinter dem Rheintalcenter im Zwischenzustand Planfall 4.1 (2025) – Szenario 1 keine Verschlechterung der Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs. Diese bleibt bei der bestehenden Ausbauf orm der Einmündung – wie auch im Planfall 4 (Szenario 2) des Hauptgutachtens – bei einem für diesen Knoten akzeptierten "E". Die sich ohne die Straße "L-K" im Szenario 1 für das Prognosejahr 2025 ergebende Rückstaulänge für den Linkseinbieger Richtung Marlen überschreitet den vorhandenen Stauraum um ca. 15 m. Dies wird jedoch aufgrund der Vorfahrtregelung des Knotens als unkritisch betrachtet, da der Abfluss der Fahrzeuge nicht wie bei Lichtsignalanlagen pulkweise stattfindet. Durch den fahrzeugweisen Abfluss an vorfahrtgeregelten Knoten bleibt der Linksabbiegestreifen somit von einer ausreichenden Anzahl von Fahrzeugen belegt, so dass keine Einbußen in der Leistungsfähigkeit entstehen. Der Stauraum bis zum nächsten Knotenpunkt ist ausreichend lang.

Demnach ist ersichtlich, dass im Szenario 1 die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts ohne die Straße "L-K" mit der hier akzeptierten Qualitätsstufe "E" über das Prognosejahr 2025 hinaus nicht zukunftsfähig gegeben ist. Daher ist für die weitergehende Verkehrsentwicklung über das Prognosejahr 2025 hinaus die Straße "L-K" erforderlich, um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts zu erhalten.

Dass an diesem Knotenpunkt mit einem gegenüber Szenario 2 insgesamt geringeren Verkehrsaufkommen im Szenario 1 keine allgemeine Verbesserung der Verkehrssituation eintritt, liegt daran, dass im Szenario 2 mit zweitem Baumarkt bei dem vorhandenen Baumarkt mit einem Konkurrenzeffekt, d.h. mit einer Reduzierung der Verkehrsmenge um 15% gerechnet wurde. Die Reduzierung des Verkehrsaufkommens des vorhandenen Baumarktes entfällt in dem hier zugrunde liegenden Planfall 4.1 – Szenario 1.

**Zusammenfassend** wird festgestellt, dass bei einer Entwicklung des Gewerbegebiets entsprechend des hier untersuchten Szenario 1 die Verbindungsstraße "L-K" hinter dem Rheintalcenter für eine über den Horizont 2025 hinaus ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs erforderlich ist. Abbildung 15 fasst die vorliegende Untersuchung im Ergebnis zusammen.

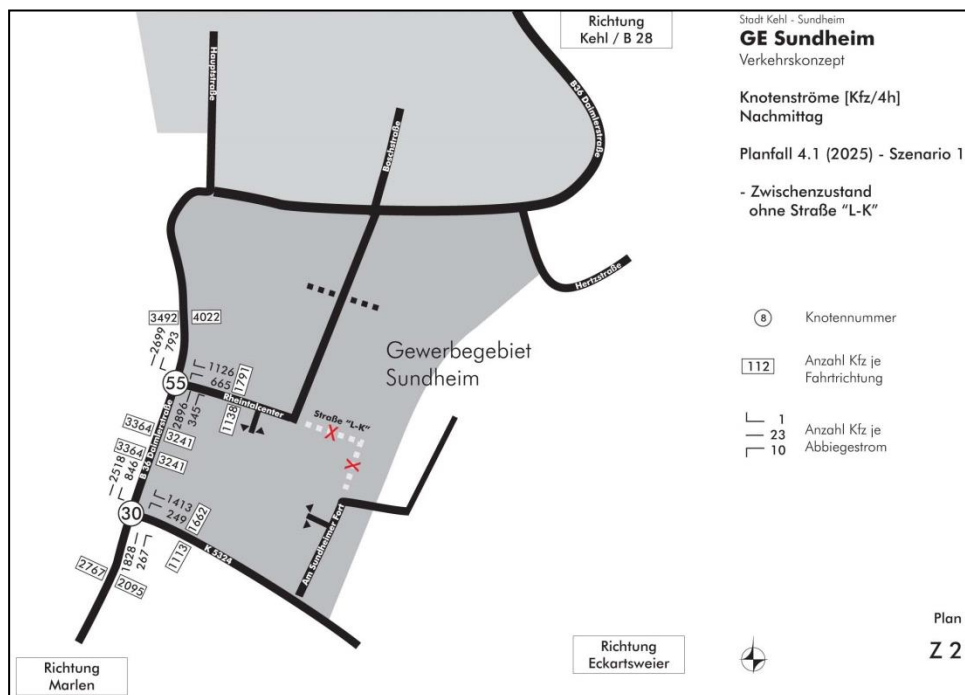


Abbildung 14: Knotenströme Planfall 4.1, Szenario 1

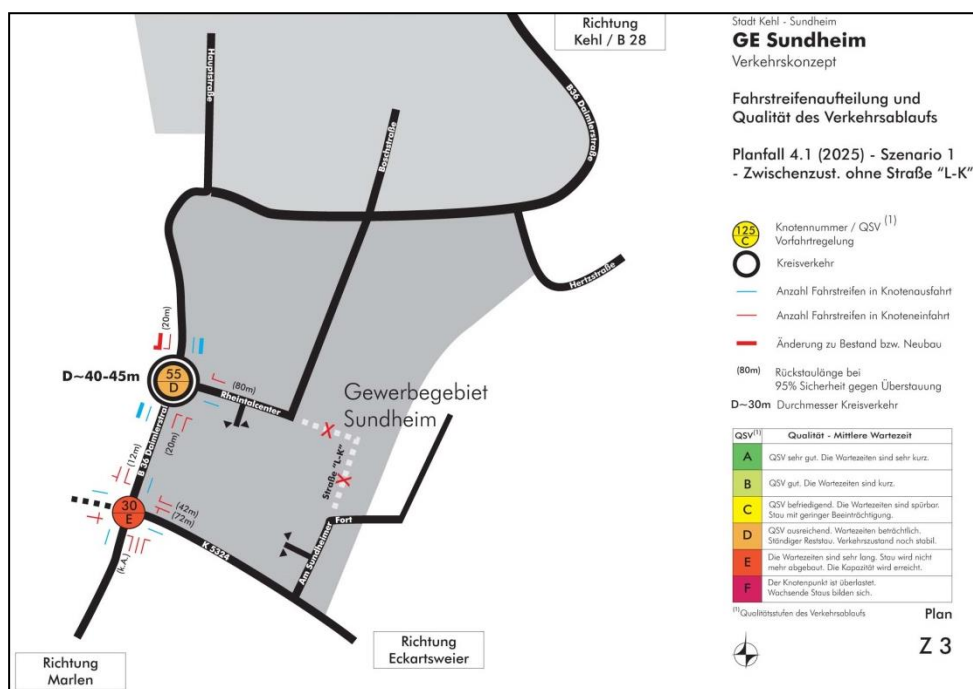


Abbildung 15: Fahrstreifenaufteilung und Qualität des Verkehrsablaufs, Szenario 1

### Kreisverkehrsplätze: zuerst „C“, dann „B“

Der Ausbau des Knotens Daimlerstraße / Hauptstraße wird im Planfall 4 mit zweistreifigem Kreisverkehrsplatz („C“) empfohlen und so auch im Bebauungsplan umgesetzt. Dieser Kreisverkehr ist aufgrund der schlechten Qualitätsstufe des heutigen Knotenpunkts notwendig. Da dieser Kreisverkehr in den nächsten Jahren umgesetzt werden soll, wird er in den Bebauungsplan übernommen. Da er jedoch keine direkte Verbes-

serung für das Gewerbegebiet selbst bringen wird, kann er zeitlich nach dem Kreisverkehrsplatz „B“ errichtet werden, der zwingend für die funktionsfähige Erschließung des Gewerbegebietes notwendig ist.

#### **5.9.4 Finanzierung des Umbaus der Knotenpunkte entlang der heutigen B 36**

Im Gegensatz zur vorhergehenden Planung kann der Knoten Am Sundheimer Fort mit der K 5324 baulich unverändert bleiben. Dasselbe gilt für den Knoten A der vorhergehenden Planung, nämlich die Einmündung der K 5324 in die heutige B 36 (künftige L 75). Auch nach der neuen Konzeption ist der Ausbau der Knoten B und C zu Kreisverkehrsplätzen erforderlich. Zur Finanzierung des Ausbaus der beiden die heutige B 36 betreffenden Knotenpunkte fand im Rahmen der Bebauungsplanüberarbeitung eine umfangreiche Prüfung der Beteiligungsmöglichkeiten nach Fernstraßengesetz und umfangreiche Gespräche mit dem Regierungspräsidium statt.

##### **Rechtliche Grundlagen für die Stadt:**

Der Bund hat als Straßenbaulastträger der heutigen B 36 diese gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 FStrG „in einem dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügenden Zustand zu bauen, zu unterhalten, zu erweitern oder sonst zu verbessern“. Dazu gehört auch der Ausbau bzw. die Verbesserung von Knotenpunkten. Der Bund hat dazu ein weites Entschließungs- und Auswahlermessen. Daher muss er nur dann tätig werden, wenn der Ausbau etwa aus Sicherheitsgründen dringend notwendig ist, womit sich das „Ermessen auf Null reduziert“. Da die Knotenpunkte entlang der heutigen B 36 keine Unfallschwerpunkte sind (dabei ist irrelevant, dass die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte sehr stark eingeschränkt ist), scheiden Sicherheitsgründe aus, so dass die Voraussetzungen für eine Kostenbeteiligung des Bundes nicht vorliegen.

Beim Knotenpunkt B stellt sich die Situation folgendermaßen dar: Die Anbindung der Privatstraße an die B 36 reicht für die bestehende verkehrliche Situation aus. Dies ändert sich jedoch dann, wenn aufgrund der geänderten Erschließung im Plangebiet deutlich mehr Verkehr über diesen Knoten abgewickelt werden muss. Darin liegt jedoch kein heute zu bewältigendes Defizit. Somit liegen auch in diesem Fall die Voraussetzungen für eine Kostenbeteiligung des Bundes an einem Ausbau des Knotenpunkts B nicht vor.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums (Abt. 4) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung spiegelt wieder, dass umfangreiche Gespräche mit der Stadt stattgefunden haben, der Planung zugestimmt wird, aber dass die Umsetzung nicht vom Bund übernommen wird: „Ende 2015 erfolgt u.a. im vorgenannten Streckenabschnitt die Abstufung der Bundesstraße B 36 zur Landesstraße, damit wird die Stadt Kehl Baulastträger des betroffenen innerörtlichen Bereichs der Landesstraße. Zu den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehenen Änderungen an der Bundesstraße haben bereits Abstimmungen zwischen der Stadt Kehl und unserem Hause stattgefunden. Mit dem Ergebnis, dass die Umsetzung der vorgesehenen baulichen Änderungen an der Bundesstraße weder durch den Bund umgesetzt noch finanziert werden können.“

Dies bedeutet, dass die Kosten für die Umbaumaßnahmen entlang der heutigen B 36 (Knotenpunkte B und C) die Stadt (abzüglich der zum Teil für Knotenpunkt B anfallenden Erschließungsbeiträge) selbst zu tragen hat.

## **6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **6.1 Dachgestaltung**

Im zu betrachtenden Gewerbegebiet soll eine breite Vielfalt an Dachformen möglich gemacht werden, weshalb auf die Regelung von Dachformen verzichtet wird. Damit soll den Investoren eine größtmögliche Freiheit in der Gestaltung gegeben werden. Daher beschränken sich die örtlichen Bauvorschriften darauf, bestimmte Rahmenregelungen vorzugeben. So wird für das gesamte Plangebiet, da überwiegend Gewerbebauten zu erwarten sind, maximal 25° als Dachneigung zugelassen. Lediglich für Wohnhäuser, die im Rahmen von Betriebswohnungen in den Gewerbegebieten ohnehin nur sehr eingeschränkt zulässig sind, soll auch eine Dachneigung bis 45° zugelassen werden.

### **6.2 Werbeanlagen**

#### **6.2.1 Gewerbegebiete**

Die Regelungen zur Flächenbegrenzung und Gestaltung von Werbeanlagen sollen dazu beitragen, übermäßigen „Werbewildwuchs“ einzuschränken. Daher sollen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen werden. Ferner sollen Werbeanlagen nur bis zu 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig sein.

Um größere Werbeanlagen bzw. Werbepylonen, oder Werbemasten zu verhindern, wird festgesetzt, dass freistehende Werbeanlagen die Traufhöhen der Gebäude nicht überragen dürfen. Ansonsten können freistehende Werbeanlagen ausnahmsweise bis zu einer Ansichtsfläche von max. 2 m x 3 m zugelassen werden.

Damit die Werbeanlage in einem angemessenen Verhältnis zur Gebäudefläche steht, wurde die zulässige Größe der Werbeanlage an die Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird, gekoppelt. Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> sind generell bis zu 10 m<sup>2</sup> Werbeanlage zulässig, während ab einer Fassadenfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> die Größe der Werbeanlage eine Größe von 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten darf.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, wird darüber hinaus Werbung mit Leuchtfarben, mit wechselndem Licht, sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen.

#### **6.2.2 Sondergebiet „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“**

Das Sondergebiet „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ und damit das darin befindliche „Rheintalcenter“ erhält weitergehende Festsetzungen für die Werbeanlagen, die einem Einkaufszentrum dieser Größenordnung Rechnung tragen. Da sich Werbeanlagen bei Einkaufszentren häufig in unterschiedliche Beschilderungstypen an den Fassaden untergliedern, wurde eine Gesamtquadratmeterzahl von maximal 175 m<sup>2</sup> benannt, um hier für die einzelnen Werbeanlagen Spielräume zu belassen, gleichzeitig aber einen ungehinderten „Wildwuchs“ einzuschränken.

Des Weiteren wurde für das Sondergebiet eine Beschränkung der Art und der Anzahl von freistehenden Werbeanlagen getroffen. Auch hier soll den Belangen eines Einkaufszentrums Rechnung getragen werden, aber eine klare Höchstzahl definiert werden.

### **6.3 Einfriedigungen**

Um ein zu massives Erscheinungsbild der Einfriedigungen im Verlauf des Radweges, und damit eine optisch einengende Wirkung zu vermeiden, wurden festgelegt, dass Einfriedigungen entlang des Radweges an der Daimlerstraße/ Ringstraße nicht zulässig sind.

#### **6.4 Niederspannungsfreileitungen**

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen so, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

#### **7 UMSETZUNG DER BAULEITPLANUNG/ BODENORDNUNG**

Die Umsetzung des Erschließungskonzepts stellt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans als schwierig dar, da sich derzeit nur ein Grundstück in städtischem Eigentum befindet, das zu Tauschzwecken angeboten werden kann. Aus diesem Grund haben bereits im Rahmen der Entwurfsbearbeitung umfangreiche Gespräche mit den Grundstückseigentümern stattgefunden, von denen Flächen für das geplante Erschließungssystem notwendig werden. Vertragliche Vereinbarungen werden dazu ausgearbeitet.

Die Sicherung der Erschließung ist ein Hauptanliegen des Bebauungsplans. Eine nicht umsetzbare Planung könnte sich als nicht erforderlich und somit rechtswidrig herausstellen, wobei allerdings allein entgegenstehende Interessen der Grundstückseigentümer noch nichts über die Umsetzbarkeit aussagen.

Bereits im Rahmen des vorherigen, nun unwirksamen, Bebauungsplanes wurde ein Umlegungsbeschluss gefasst. Zur Realisierung eines funktionsfähigen Erschließungssystems soll dieses Instrument der gesetzlichen Umlegung zunächst weiterhin in Kraft bleiben. Angestrebt wird aber, dass eine freiwillige Lösung für die Bodenordnung gefunden wird.

Bei einer Umlegung geht es darum, den Grundstückszuschnitt durch Neuaufteilung der Grundstücksflächen im Interesse der besseren baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke neu zu ordnen. Neben einer planmäßigen Bebauung der Grundstücke dient die Umlegung auch den privaten Grundstücksinteressen, indem bisher schlecht bebaubare Grundstücksflächen einer städtebaulichen Nutzungsmöglichkeit zugeführt werden. Außerdem dient die Umlegung der erstmaligen oder verbesserten Erschließung von Grundstücken. Das Baugesetzbuch sieht ausdrücklich auch die Möglichkeit vor, früher bereits einmal umgelegte Grundstücke erneut umzulegen, wenn sich dafür ein planerischer Bedarf ergibt.

Die Erforderlichkeit einer Neuordnungs- und Erschließungsumlegung wäre für die Verwirklichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans gegeben. Mit der Einleitung der Umlegung (Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses) besteht nach § 51 BauGB eine faktische Verfügungs- und Veränderungssperre für alle Vorhaben, die der künftigen Konzeption widersprechen. So könnte kein Vorhaben realisiert werden, das der Neuerschließung zuwider läuft. Daher soll durch eine Neuordnungsumlegung die Grundlage für die Umsetzung der Erschließungskonzeption geschaffen werden.

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hatte in seiner Sitzung am 15.07.2009 die Anordnung der Umlegung beschlossen. Die Anhörung der Eigentümer fand im September 2009 statt. Der Umlegungsbeschluss wurde im Januar 2010 gefasst und öffentlich bekannt gemacht.

**8 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Gewerbegebiet	ca. 21,72 ha
Sondergebiet	ca. 4,34 ha
Verkehrsflächen	ca. 3,31 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,48 ha
Grünflächen öffentlich	ca. 0,51 ha
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 30,36 ha</b>



## Teil B Umweltbericht

### 9 AUFGABENSTELLUNG

#### 9.1 Ziele und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Kehl-Sundheim“ hat zum Ziel sowohl die verkehrliche als auch die Situation der Gewerbe- und Einzelhandelsunternehmen am Standort neu zu überplanen und den gesamtstädtischen Rahmenbedingungen entsprechend zu entwickeln. Negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Gesamtstadt und darüber hinaus sollen vermieden werden, indem im Gewerbegebiet Sundheim vorrangig Betriebe im produzierenden Bereich bzw. mittelständische Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen.

#### 9.2 Art und Umfang des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein ca. 30 ha großes bestehendes Gewerbegebiet im Süden Kehl-Sundheims, das überwiegend bereits aufgesiedelt ist. Es handelt sich also nicht um eine Neuinanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen. Das Gewerbegebiet und das Sondergebiet des Rheintalcenters waren bisher planungsrechtlich durch Bebauungspläne gesichert. Die Notwendigkeit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich zum einen aus den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes und zum anderen aus der Notwendigkeit die verkehrlichen Verhältnisse zu verbessern.

Die Nutzungen des Gewerbegebietes Sundheim haben sich im Laufe der Jahre grundlegend geändert. Vor allem hat sich durch die Ansiedelung weiterer Märkte das Nutzungsspektrum vom Gewerbe deutlich hin zum Handel verschoben, was die Funktionsfähigkeit der Innenstadt beeinträchtigt.

Darüber hinaus ist das bestehende Verkehrsnetz in diesem Bereich derart an seine Grenzen gestoßen, das bei neu hinzukommenden Nutzungen nicht mehr von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden kann. Eine Verbesserung des Verkehrsnetzes ist daher unabdingbar.

Das Gewerbegebiet Sundheim soll vor allem Standort für gewerbliche Entwicklungen sein bzw. der Ansiedlung mittelständischer Betriebe zur Verfügung stehen. In Kehl gibt es an anderer Stelle kaum noch gewerbliche Bauflächen für das produzierende Gewerbe.

#### 9.3 Planungsalternativen

Der Bebauungsplan „Gewerbezentrum Kehl-Sundheim“ hat als Grundlage zwei vorhergehende Bebauungspläne, so dass von einer Überplanung des Innenbereichs auszugehen ist. Die Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen im produzierenden Bereich steht im Vordergrund. Da zur Ansiedlung mittelständischer und kleinerer Betriebe kaum noch Flächen an anderen Standorten zur Verfügung stehen, müssten sonst Flächen im Außenbereich einer Bebauung zugeführt werden. Des Weiteren soll durch den Bebauungsplan die verkehrliche Situation verbessert werden, indem die bestehenden Strukturen um- und ausgebaut werden, da nur so ein flüssiger, sicherer Verkehr langfristig gewährleistet werden kann.

## 10 RECHTSGRUNDLAGEN

### 10.1 Umweltschutz in der Bauleitplanung

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Der Umweltbericht wird den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt. In einer „zusammenfassenden Erklärung“ nach § 10 Abs. 4 BauGB wird nach Abschluss des Verfahrens erläutert, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Nach § 4c BauGB ist eine Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt durchzuführen.

Ein wesentlicher Bestandteil der Umweltprüfung ist das **Scoping** nach § 2 BauGB. Dabei legt die Gemeinde unter Beteiligung der Behörden Umfang, Detaillierungsgrad und Methode der Umweltprüfung fest.

Die erforderliche Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung nach § 1a Abs. 3 BauGB wird sinnvollerweise in den Umweltbericht integriert.

### 10.2 Scopingverfahren

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung das sogenannte Scoping durchgeführt und ein Vorschlag, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der umweltschützenden Belange für die Abwägung zu erfolgen hat, vorgelegt. Mit dieser Unterlage wurden die Behörden aufgefordert, innerhalb einer angemessenen Frist zur geplanten Umweltprüfung eine Stellungnahme abzugeben sowie Informationen, die für die Umweltprüfung zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen. Das Scoping hat ergeben, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung einverstanden waren.

## 11 UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das engere Untersuchungsgebiet bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Kehl-Sundheim“. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 30 ha im Süden Kehl-Sundheims. Das Plangebiet wird auf der westlichen Seite begrenzt durch die heutige B 36 (künftige L 75). Die östliche Begrenzung ergibt sich aus der Ringstraße, dem Verlauf der Alten Schutter und dem Fort Sundheim.

Der weitere Untersuchungsraum bezieht sich auf mögliche umweltrelevante Auswirkungen wie das Landschaftsbild, die über die direkten Eingriffe, d.h. über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehen.



Abbildung 16: das weitere Untersuchungsgebiet (Quelle Luftbild: Stadt Kehl)

## 12 RECHTLICH ADMINISTRATIVE VORGABEN

### 12.1 Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassend sind insbesondere folgende gesetzliche Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (§ 1 BBodSchG)
- Versickerung bzw. verzögerte Einleitung (§ 45b Abs. 3 WHG)
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1 BNatSchG)
- Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen (§ 1a Abs. 3 BauGB)
- Vermeidung von Immissionskonflikten (§ 50 BImSchG)
- Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 44 BNatSchG)

### 12.2 Vorhandene Informationsgrundlagen

- 2. Fortschreibung des **Flächennutzungsplans** der Stadt Kehl von 2004
- **Bodenkarte** von Baden-Württemberg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- **Umweltdatenbank**, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LFUBW)
- **Regionalplan 1995**, Regionalverband südlicher Oberrhein

- „Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ Bewertung nach Heft 31, Reihe: Luft, Boden, Abfall, Umweltministerium Baden-Württemberg

### 12.3 Übersicht der Flächenrestriktionen

Die folgende Liste dient zum Abgleich des Plangebiets mit möglichen Flächenrestriktionen:

Flächenkategorie	Vorkommen
Natura 2000 FFH-Gebiet Vogelschutzgebiet	nein
Besonders geschützte Biotope	nein
Biotope nach §32 BNatSchG	nein
Naturschutzgebiet	nein
Naturdenkmal	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein
Geschützter Grünbestand	nein
Grünzäsur	nein
Naturpark	nein
Regionaler Grünzug	nein
Wasserschutzgebiet	nein
Quellenschutzgebiet	nein
Regionaler Grundwasserschonbereich	nein
Überschwemmungsgebiet	nein

### 13 BESTANDSSITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Kehl-Sundheim“ wird heute fast vollständig als Gewerbe- und Sondergebiet oder Verkehrsfläche genutzt und ist zu einem sehr hohen Prozentanteil versiegelt. Nur kleinteilige Flächen sind als Verkehrsbegleitgrün gestaltet.

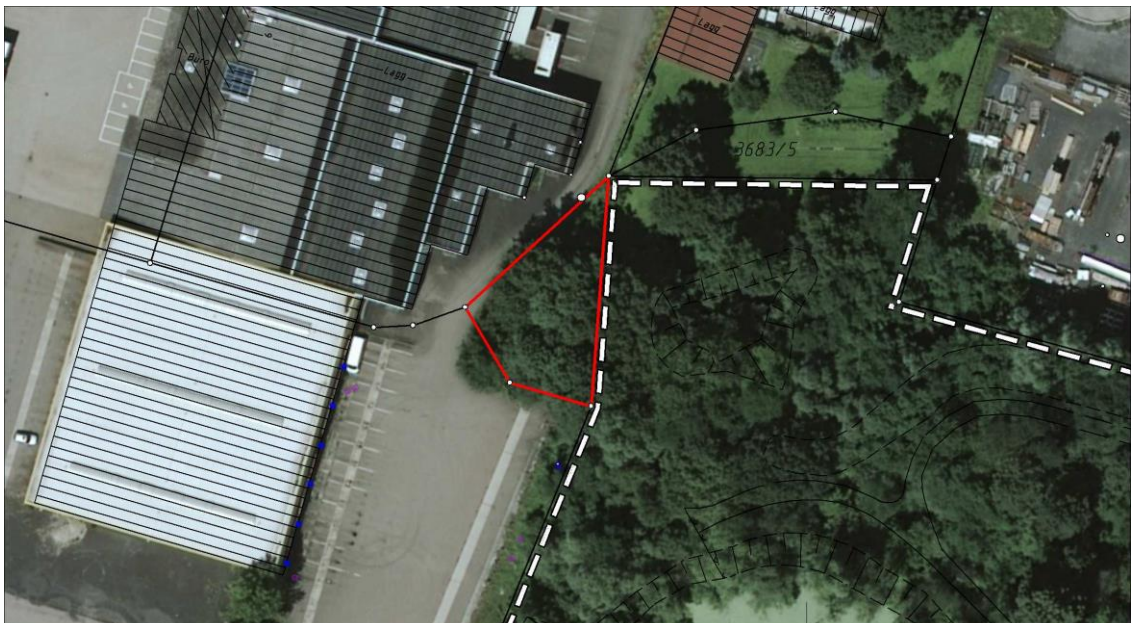


Abbildung 17: in das Bebauungsplangebiet neu integrierte Fläche 1



Im Vergleich zu den beiden früheren Bebauungsplänen werden zwei kleinere Flächen in den Bebauungsplan „Gewerbezentrum Kehl-Sundheim“ neu integriert. Hierbei handelt es sich um einen Teil, etwa 520 m<sup>2</sup>, des Fort Sundheim (Flst.Nr. 3683) im Osten des Plangebiets. Die Fläche wird heute vollständig von Gehölzen bestanden (vgl. Abbildung 17).

Darüber hinaus wird mit der Planung der Kreisverkehrsplätze an den Knotenpunkten „B und C“ der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf eine heute landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgedehnt (vgl. Abbildung 18). Nördlich und südlich davon wird der Straßenraum der heutigen B 36 umgestaltet; in diesem Zusammenhang entfallen 28 Straßenbäume.



Abbildung 18: in das Bebauungsplangebiet neu integrierte Fläche 2 (1.167 m<sup>2</sup>)

## 14 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

Gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

### 14.1 Schutzgut Mensch

#### Bestand

Das Schutzgut Mensch ist im Planungsgebiet bzw. im Einwirkungsbereich der Planung insbesondere durch Verkehrsimmissionen betroffen. Die im Norden angrenzenden Bereiche sind als Mischgebiet bzw. in einem kleinen Bereich als Wohngebiet ausgewiesen, die sich aber nicht an der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes befinden. Auch als Naherholungsgebiet weist das Plangebiet keine Qualität auf, da die Flächen heute durch Gewerbe genutzt werden. Auch der kleine Teilbereich des „Fort Sund-

heim“ hat keine Erholungsfunktion, da das gesamte Fort der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist.

#### Bewertung

Durch die Regelung der Art der Nutzung, d. h. Standortsicherung für gewerbliche Betriebe im produzierenden Bereich, ist nicht mit deutlich zunehmenden Verkehrsaufkommen zu rechnen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen würden, werden in diesem Bereich ausgeschlossen. Des Weiteren kann durch die geplante Ergänzung und Umgestaltung des Verkehrsnetzes von einer Entlastung der Verkehrssituation ausgegangen werden, so dass von einer geringfügigen Verbesserung der Immissionsbelastungen ausgegangen werden kann.

## **14.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### Bestand

Das Planungsgebiet liegt im städtischen Raum. Es ist komplett anthropogen beeinflusst und zu einem großen Teil versiegelt. Lediglich kleinteilige Strukturen von Verkehrsbegleitgrün durchbrechen die versiegelten Flächen.

Des Weiteren werden in den Bebauungsplan „Gewerbezentrum Kehl-Sundheim“ etwa 520 m<sup>2</sup> des Forts Sundheim neu integriert und überplant. Diese Fläche ist heute vollständig mit Gehölzen mit Heckencharakter überwiegend aus ökologisch weniger wertvollen Ahorn- und Rubinienbäumen bestanden. Der Bereich ist durch den angrenzenden Siedlungsbereich stark vorbelastet. Der Gehölzbestand kann nicht erhalten werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 2014 wurde vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft festgestellt, dass die Planung eine Waldinanspruchnahme nach § 9 Landeswaldgesetz auf Teilen von Flurstück 3683, Gemarkung Kehl vorsieht und im Südosten das ausgewiesene Gewerbegebiet an Waldflächen angrenzt.

Die Waldinanspruchnahme hat einen Umfang von knapp 500 m<sup>2</sup>. Es wurde deshalb darauf hingewiesen, dass hierfür im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens eine Waldumwandlungserklärung nach § 10 Landeswaldgesetz erforderlich ist. Die Entscheidung hierüber obliegt der höheren Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg. Der erforderliche Antrag ist an das Amt für Waldwirtschaft zu stellen.

Am westlichen Rand werden 1.167 m<sup>2</sup> intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche und Grünfläche mit Verkehrsflächen überplant. 28 Straßenbäume mit einem Stammumfang von je ca. 90 cm entfallen ersatzlos (Die Baumstandorte sind in Abbildung 21 nummeriert dargestellt).

Nicht direkt durch den Bebauungsplan betroffen, grenzen im Osten verschiedene nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope an den Geltungsbereich an. Hierbei handelt es sich um:

- Röhrichte, Magerrasen und Gehölzbestände im Fort Rappenhof (Nr. 174133173096)
- Gehölzbestände und Röhrichte alte Schutter östl. Umgehungsstraße (Nr. 174133173093)
- Heckenbestände westlich Schutter (Nr. 174133173094).

Neben diesen geschützten Biotopen bildet das Fort Sundheim als Umsiedlungsfläche für die geschützte Braunfleckige Beißschrecke einen wertvollen Lebensraum, sowie auf Grund der verschiedenen Wasservorkommen auch einen Rückzugsraum für verschiedene Vogelarten.

Im Plangebiet gibt es keinerlei Hinweise auf besonders geschützte Arten, was darauf zurückzuführen ist, dass das Gebiet weitestgehend überbaut bzw. versiegelt ist.

#### Bewertung

Nach § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist im beplanten Innenbereich nach § 30 und § 34 BauGB nicht von einem naturschutzrechtlichen Eingriff auszugehen. Die besonders geschützten Biotope befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs. Bauliche Vorhaben bzw. gewerbliche Nutzungen bestehen bereits. Der Bebauungsplan bringt keine Veränderung dieser Flächen mit sich.

520 m<sup>2</sup> des Forts Sundheim werden in den Bebauungsplan „Gewerbezentrum Kehl-Sundheim“ neu integriert und überplant. Diese Fläche ist heute vollständig von Gehölzen bestanden. Hier muss von einem Verlust der biologischen Strukturen ausgegangen werden. Dies ist von Bedeutung, da durch den Bewuchs und die vielfältigen Gestalt der angrenzenden Naturräume ein relativ geschützter Lebensraum entstanden ist.

Seitens der Abteilung Umwelt der Stadt Kehl wurde gemeinsam mit dem Landratsamt eine Begehung der Fläche vorgenommen. Danach wurde die Fläche als Wald eingestuft. Die Sukzession wurde begutachtet und als zu weit fortgeschritten angesehen, um nicht als Wald eingestuft zu werden. Für die in Anspruch zu nehmende Waldfläche wird deswegen ein Ausgleich erforderlich. Bevor der Antrag auf Waldumwandlung gestellt werden kann, ist der Antrag auf Erteilung der Aufforstungsgenehmigung für den Ausgleich zu stellen. Dieser wurde im November 2014 seitens der Stadt Kehl eingereicht und die Erstaufforstungsgenehmigung im März 2015 bewilligt.

Vorgeschlagen für die Ausgleichsfläche wurden folgende Flurstücke:



Abbildung 19: potentielle Ersatzaufforstungsfläche Gemarkung Kehl-Auenheim

Vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft, wurde diese Fläche mit folgendem Ergebnis geprüft:

- die Fläche stellt kein Wald im Sinne des LWaldG dar. Die Robiniengruppe hat den Charakter eines Feldgehölzes und weist wegen fehlender Flächengröße kein eigenes Waldinnenklima auf.
- Der südlich vorgelagerte Heckensteifen ist dto. der Feldflur zuzuordnen.

Zusammengefasst kann deshalb die Fläche als forstrechtliche Ersatzaufforstung mit Eiche als Ausgleich anerkannt werden. Voraussetzung ist jedoch eine Aufforstungs-

genehmigung durch die untere Landwirtschaftsbehörde. Im Zuge der Aufforstung soll der Heckenstreifen inklusive des alten Apfelbaumes in den neuen Waldtrauf integriert werden.

Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes soll die Waldumwandlungserklärung gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 Landeswaldgesetz vorliegen.

Ebenso ist der Verlust von 28 Straßenbäumen und 1.167 m<sup>2</sup> Ackerflächen und Flächen mit Verkehrsbegleitgrün von Bedeutung, auch wenn diese durch ihre Lage an einer vielbefahrenen Bundesstraße nur eingeschränkte Habitatfunktionen bieten.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Zur Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die zum einen die bestehenden Bäume schützen, zum anderen aber auch die Pflanzung neuer Bäume zur Begrünung der neu entstehenden Verkehrs- und Stellplatzflächen regeln. Die Wahl der Baumarten wird durch eine Festsetzung gesichert, die standortheimische Pflanzen vorschreibt. Da der Eingriff in das Schutzgut in den kleinen, neu integrierten Teilbereichen des Geltungsbereichs zu einem Verlust von teilweise wertvollen Strukturen führt, ist zusätzlich zu den Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes ein externer Ausgleich notwendig.

Zur schutzgutbezogenen Kompensation der Eingriffe auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden zum Ausgleich des bilanzierten Kompensationsbedarfs Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Kehl herangezogen.

### **14.3 Schutzgut Klima und Luft**

#### Bestand

Für das Planungsgebiet liegen keine konkreten Daten zur lufthygienischen Situation vor. Es ist jedoch von einer innerstädtischen Belastungssituation durch Verkehrsemissionen (Abgase und Feinstäube) und z. T. auch durch Hausbrand auszugehen.

Vorhandene Immissionen gehen in Hinblick auf Luftschadstoffe tendenziell durch den Einsatz innovativer Techniken bei den Kraftfahrzeugen und den Heizungssystemen zurück.

Die natürlichen Funktionen wie die Durchlüftungs- und die Luftreinigungsfunktion sind in dem Planungsgebiet nur von untergeordneter Bedeutung, da diese Flächen weder in einem wichtigen Belüftungskorridor liegen, noch aufgrund von umfangreichen Gehölzbeständen eine besondere Funktion zur Luftreinhaltung übernehmen.

#### Bewertung

Die Planung findet auf einer Fläche statt, die bereits durch Bebauung und umfangreiche Versiegelung gekennzeichnet ist, so dass durch die Nutzungsänderung keine Beeinträchtigungen der lokalen Klimaverhältnisse gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten sind. Diese sind örtlich begrenzt und haben keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung. Auch durch die Integration des kleinen baumbestandenen Bereiches im Osten und den Wegfall von Straßenbäumen kann nicht von einer Veränderung der klimatischen Situation ausgegangen werden.

### **14.4 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

#### Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich, es ist bereits vollständig bebaut und wird vielfältig genutzt. Das Ortsbild wird geprägt durch die heutige B 36 (künftige L 75), die Daimlerstraße und die Ringstraße als überörtliche Verkehrerschließung. Zudem sind die bestehenden Gewerbegebiete prägend.



Bewertung

Das Landschaftsbild als Solches ist durch die Planung nicht betroffen, da es sich um die Überplanung eines innerstädtischen Bereichs handelt. Die Regelung der Art der Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes hat keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild.

Lediglich in den neu integrierten Teilbereichen wird Landschaft in Anspruch genommen. Dieser Eingriff in das Landschaftsbild ist jedoch nur sehr gering, da die betroffenen Flächen heute schon in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet liegen und durch diese Strukturen stark beeinflusst sind. Die Wahrnehmbarkeit der im Osten des Geltungsbereichs liegenden baumbestandenen Fläche ist stark eingeschränkt, da das Gelände des angrenzenden Forts stark bewachsen ist und der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist.

**14.5 Schutzgut Boden**

Bestand

Der Boden im Planungsgebiet ist durch Versiegelung und Überbauung anthropogen stark beeinträchtigt. Natürliche oder naturnahe Bodengefüge sind kaum mehr vorhanden. Durch die Planungen werden bis zu weiteren 1.687 m<sup>2</sup> versiegelt, so dass unwiderruflich die Bodenfunktionen den betroffenen Teilbereichen verloren gehen. Von einer starken anthropogenen Überprägung ist jedoch auch hier auszugehen.

Im Rahmen der flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen wurden im Planungsgebiet Altlastenverdachtsflächen festgestellt. Diese sind im Altlastenkataster der Stadt Kehl bzw. im Boden- und Altlastenkataster (BAK) des Ortenaukreises dokumentiert. Es handelt sich um folgende Flächen:

Name	Nummer Art	Flst.Nr.	BN	Handlungsbedarf
AS Straßenbau Hockenjos	1787 Boden SK_B	3659/13	1	<p><b>Aus Stellungnahme vom Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz zur Frühzeitigen Beteiligung:</b> Der Altstandort wurde im März 1996 im Rahmen der Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis erhoben. Der Altstandort war im Zeitraum von 1973 bis 1983 dem Baugewerbe gewidmet. Der Altstandort wurde beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am <u>26.09.2012</u> hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden – Grundwasser auf Beweisniveau „BN=1“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.</p> <p>Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Altablagerung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Entsiegelung, Erdarbeiten) über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.</p> <p>Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.</p> <p>Zusammenfassung: Belassen zur Wiedervorlage. Die Fläche hat im Moment keinen weiteren Erkundungsbedarf. Bei Änderungen der bewertungsrelevanten Sachverhalte (z.B. Nutzungsänderung) ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.</p> <p><b>Aus Stellungnahme vom Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz zur Offenlage:</b> Der Altstandort wurde im März 1996 im Rahmen der Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis erhoben. Der Altstandort war im Zeitraum von 1973 bis 1983 dem Baugewerbe gewidmet. Am Altstandort wurde im Jahr 1994 ein Grundwasserschaden festgestellt, der bis in den Sommer 2001 saniert wurde. Am <u>04. Dezember 2002</u> wurde der Altstandort beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden - Grundwasser auf Beweisniveau „BN=5“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen nach Sanierung“ eingestuft.</p>

				<p>Die Einstufung in „B = Belassen nach Sanierung“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Altablagerung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Entsiegelung, Erdarbeiten) über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.</p> <p>Die Einstufung in „Belassen nach Sanierung“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.</p>
AS Kfz-Teilegroßhandel Baus&Diesfeld	1788 Altlast_A	3659/14	0	<p>Ausscheiden und Archivieren. Die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird als solche im Altlastenkataster dokumentiert (archiviert)</p>
AS Siemensstraße 06	5853 Altlasten	3659/9	1	<p>Dieser Altstandort wurde im Juli 2003 im Rahmen der Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis erhoben. Im Zeitraum von 1993 bis 2001 wurde auf dem betreffenden Flurstück eine Kfz-Werkstatt sowie Kfz-Handel betrieben.</p> <p>Der Altstandort wurde auf Grundlage der Erhebungsunterlagen im Hinblick auf den bewertungsrelevanten Wirkungspfad Boden-Grundwasser beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 01.12.2003 auf Beweinsniveau „BN=1“ in „OU = Orientierende Untersuchung“ eingestuft.</p> <p>Die Einstufung in "Orientierende Untersuchung" bedeutet, dass das Vorliegen von Untergrundverunreinigungen bzw. eine Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzungen nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder beeinträchtigt wird.</p> <p><b>Zusammenfassung:</b> Orientierende Untersuchung. Für diese Fläche besteht weiterer Handlungsbedarf</p>
AS Siemensstraße 08	5854 Altlasten	3674/2 und 3674/3	1	<p>Dieser Altstandort wurde im Juli 2003 im Rahmen der Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis erhoben. Im Zeitraum von 1965 – 1996 wurden auf den Grundstücken u. a. Kraftfahrzeugteile gehandelt bzw. gewartet. Im Zeitraum von Februar 1997 bis März 2000 wurde eine bestehende Lagerhalle zu einer Kfz-Werkstatt umgebaut und genutzt.</p> <p>Der Altstandort wurde auf Grundlage der Erhebungsunterlagen im Hinblick auf den bewertungsrelevanten Wirkungspfad Boden-Grundwasser beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 01.12.2003 auf Beweinsniveau „BN=1“ in „OU = Orientierende Untersuchung“ eingestuft.</p> <p>Die Einstufung in "Orientierende Untersuchung" bedeutet, dass das Vorliegen von Untergrundverunreinigungen bzw. eine Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzungen nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder beeinträchtigt wird.</p> <p><b>Zusammenfassung:</b> Orientierende Untersuchung. Für diese Fläche besteht weiterer Handlungsbedarf</p>
AS Siemensstraße 13	5855 Altlasten	3659/22	1	<p>Dieser Altstandort wurde im Juli 2003 im Rahmen der Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis erhoben. Auf dem betreffenden Flurstück wurde im Zeitraum von 1990 – 1999 ein Baumaschinen Großhandel betrieben.</p> <p>Der Altstandort wurde auf Grundlage der Erhebungsunterlagen im Hinblick auf den bewertungsrelevanten Wirkungspfad Boden-Grundwasser beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 01.12.2003 auf Beweinsniveau „BN=1“ in „OU = Orientierende Untersuchung“ eingestuft.</p> <p>Die Einstufung in "Orientierende Untersuchung" bedeutet, dass das Vorliegen von Untergrundverunreinigungen bzw. eine Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzungen nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder beeinträchtigt wird.</p> <p><b>Zusammenfassung:</b> Orientierende Untersuchung. Für diese Fläche besteht weiterer Handlungsbedarf</p>
AS Siemensstraße 07	5898 Altlasten	3659/20	0	<p>Dieser Altstandort wurde im Juli 2003 im Rahmen der Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis erhoben. Für das betreffende Flurstück wurde im Januar 1997 seitens der Mittelbadischen</p>

<p>„Rohstoffhandel“</p>				<p>Rohstoffhandels GmbH das Gewerbe (Entsorgung) angemeldet und im April 1997 ein Baugesuch zum Neubau einer Lagerhalle eingereicht. Im August 1985 wurde das Baugesuch zum Umbau einer Diskothek/Bistro und Spielothek eingereicht. Heute besteht noch die Diskothek.</p> <p>Der Altstandort wurde beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 26.09.2012 hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser auf Beweisniveau „BN=1“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.</p> <p>Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Altablagerung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Entsiegelung, Erdarbeiten) über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.</p> <p>Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit</p> <p><b>Zusammenfassung:</b></p> <p>Belassen zur Wiedervorlage. Die Fläche hat im Moment keinen weiteren Erkundungsbedarf. Bei Änderungen der bewertungsrelevanten Sachverhalte (z.B. Nutzungsänderung) ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.</p>
<p>AS Ehemalige Kaserne Bertin</p>	<p>0725</p>	<p>3682/7, 3683, 3683/1 – 3683/3, 3683/5, 3684, 3684/1, 3685, 3685/1</p>	<p>0</p>	<p>Der Altstandort der ehemaligen Kaserne wurde in den Jahren 1992 und 1993 im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz historisch und technisch erkundet. Im Sommer 1995 fanden in Gefahrverdachtsbereichen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen statt, wobei die Kontaminationen nicht vollständig entfernt worden sind.</p> <p>Der Altstandort wurde nach den Sanierungstätigkeiten beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades Boden – Grundwasser am 04.10.1995 auf Beweisniveau „BN=3“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.</p> <p>Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.</p> <p><b>Zusammenfassung:</b></p> <p>Belassen zur Wiedervorlage. Die Fläche hat im Moment keinen weiteren Erkundungsbedarf. Bei Änderungen der bewertungsrelevanten Sachverhalte (z.B. Nutzungsänderung) ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.</p>
<p>AS „Boschstraße 1</p>	<p>06801</p>	<p>3659/30</p>	<p>0</p>	<p>Für diesen Standort wurden 2002 im Auftrag der LIDL GmbH &amp; Co KG Baugrund- und orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Anlass war die seinerzeit geplante, und zwischenzeitlich realisierte Errichtung eines nicht unterkellerten Lebensmittelmarktes. Das Gelände wurde im Zeitraum der durchgeführten Untersuchungen noch als Gerätehof der Straßenmeisterei genutzt. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurde der betreffende Altstandort durch das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades Boden - Grundwasser am 10.Dezember 2002 auf Beweisniveau „BN=2“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Die Bedeutung der Einstufung ist mit der unter Punkt 1.2 genannten identisch.</p> <p>Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Altablagerung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Entsiegelung, Erdarbeiten) über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.</p> <p>Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.</p> <p><b>Zusammenfassung:</b></p> <p>Belassen zur Wiedervorlage. Die Fläche hat im Moment keinen weiteren Erkundungsbedarf. Bei Änderungen der bewertungsrelevanten Sachverhalte (z.B. Nutzungsänderung) ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.</p>

### Bewertung

Die Bodenverhältnisse sind im gesamten Planungsgebiet durch Versiegelung und langanhaltende anthropogene Nutzung verändert und teilweise stark belastet. Durch die Planung wird eine Fläche von bis zu 1.687 m<sup>2</sup> neu versiegelt, die teilweise im Rahmen des Fort Sundheim historisch bereits in Anspruch genommen wurde. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist dementsprechend sehr gering.

Die im Osten und Süden des Planungsgebietes vorhandenen Altlastenverdachtsflächen werden allein durch die Regelung der Art der Nutzungen nicht tangiert. Erst wenn konkrete Nutzungsänderungen auf diesen Flächen anstehen, müssen ggf. weitere Erkundungsmaßnahmen durchgeführt werden.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen ein Verbot integriert, das die Nutzung von kupfer- zink- und bleigedeckten Dächern zum Schutz des Bodens und Wassers vor dem Eintrag umweltschädlicher Stoffe festlegt. Darüber hinaus sind interne Ausgleichsmaßnahmen jedoch nicht möglich.

Zur schutzgutbezogenen Kompensation der Eingriffe auf das Schutzgut Boden werden zum Ausgleich des bilanzierten Kompensationsbedarfs Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Kehl herangezogen.

## **14.6 Schutzgut Wasser**

### Bestand

Im Planungsgebiet liegen keine Oberflächengewässer vor. Dementsprechend sind durch die Planungen keine Eingriffe (Wasserführung, Verrohrung, Gewässerökologie, Schadstoffeintrag etc.) zu erwarten. Bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis kann bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen (Rhein, Kinzig) ein Teil des Plangebiets jedoch überflutet werden.

Die Oberflächenentwässerung der Flächen im Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem mit zwei Auslässen. Der eine Auslass liegt beim Fort Sundheim mit einem offenen angeschlossenen Becken mit Notüberlauf in den Schutter-Mühl-Kanal. Der nördliche Anteil des Gewerbegebietes entwässert in Richtung Ringstraße und damit in den Riedgraben. Im Rahmen der Erweiterung des Geltungsbereichs können bis zu 1.687 m<sup>2</sup> Boden fast vollständig versiegelt werden. Das bestehende System der Oberflächenentwässerung bleibt erhalten.

### Bewertung

Auf den nicht versiegelten Flächen im Geltungsbereich besteht auf Grund der starken Beanspruchung sowie der Verdichtung des Bodens in nur sehr geringem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Die Veränderung der Nutzung, sowie der Verkehrsführung wird nur einen sehr geringen Einfluss auf diese Verhältnisse haben, so dass von keiner Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation ausgegangen werden kann. Die zusätzliche Inanspruchnahme und Versiegelung von bis zu 1.687 m<sup>2</sup> Boden wird ebenfalls durch die geringe Flächengröße nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der Grundwasserneubildung beitragen. Auch Veränderungen bezüglich des Schadstoffeintrages in den Boden, die Grundwasserführung oder des Bodenwasserhaushalts sind nicht zu erwarten.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplans festgesetzt. Zum einen wird innerhalb des Plangebiets festge-

setzt, dass zum Schutz des Wassers im Fall einer Überschwemmung der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. der Neubau von Anlagen in denen mit solchen Stoffen umgegangen wird, die entsprechenden Richtlinien einhalten muss. Zum anderen werden zur schutzgutbezogenen Kompensation der Eingriffe zum Ausgleich des bilanzierten Kompensationsbedarfs Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Kehl herangezogen. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann hier ebenfalls ausgeglichen werden.

#### **14.7 Sach- und Kulturgüter**

Im Plangebiet sind keine Sach- oder Kulturgüter vorhanden.

#### **14.8 Zusammenfassung der Wechselwirkungen**

Die Untersuchung bzw. Darstellung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dient der übergreifenden Veranschaulichung von erheblichen Auswirkungen des Vorhabens. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in dem bereits bebauten Innenbereich nicht zu erwarten.

#### **14.9 Nullvariante**

Im Geltungsbereich des ehemaligen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Sundheim“ siedelten sich in der Vergangenheit auf der Basis der bestehenden, teilweise unwirksamen Bebauungspläne verstärkt Einzelhandelsbetriebe an. Heute wären auf Grundlage des § 34 BauGB ggf. auch noch weitere Märkte zulässig, soweit es sich nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt, die Erschließung gesichert und sie baulich getrennt als Einzelvorhaben geplant wären.

Aufgrund der wachsenden Anzahl der Einzelhandelsbetriebe nimmt der Kundenverkehr ständig zu. Die vorhandenen Straßen sind bereits an ihren Kapazitätsgrenzen angekommen. Die südliche heutige B 36 (künftige L 75)/ Daimlerstraße stellt die Haupteinschließung für das Gewerbegebiet dar. Zur Entlastung der Ortsdurchfahrt von Sundheim wurde mit der Ringstraße eine Osttangente gebaut. Um die Ringstraße mit der B 36 zu verbinden, wurde die Daimlerstraße ausgebaut und die Verkehrsführung geändert. So kann der von Süden kommende Verkehr durch das Gewerbegebiet geleitet und dann auf der Ringstraße an den Wohngebieten Sundheims vorbeigeführt werden. Der Verkehrsfluss und die -sicherheit müssen deshalb jederzeit gewährleistet sein, um auch die Akzeptanz dieser Verbindung zu sichern. Durch den starken Kundenverkehr ist die Daimlerstraße an der Grenze der Leistungsfähigkeit angelangt, besonders was die Knotenpunkte betrifft.

Die Verkehrssituation ist bereits heute dadurch geprägt, dass es insbesondere in Stoßzeiten zu Rückstau vor den Zufahrten zum Rheintalcenter, aber auch zu den vorhandenen Märkten Aldi und Lidl kommt. Die vorhandenen Linksabbiegespuren können situationsbedingt nicht verlängert werden, weil jeweils schwer einsehbare Kurven mit weiteren Einmündungen unmittelbar vorausgehen. Auch die Ausfahrt von den vorhandenen Märkten auf die Straße bereitet heute bereits Probleme. Dies betrifft vor allem das Linksabbiegen. Diese Situation würde sich durch die Ansiedlung weiterer Märkte verschärfen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe möglich und wahrscheinlich. Es würde zusätzlicher Verkehr entstehen, d. h. es wäre mit zusätzlichen Verkehrsimmissionen zu rechnen. Eine Verschlechterung der Verkehrssituation des Gesamtbereiches wäre bei der Nullvariante wahrscheinlich.

## 15 WIRKUNG DES VORHABENS UND ERHEBLICHKEIT

### 15.1 Erheblichkeit der Beeinträchtigungen

Nach § 2 (4) BauGB sind bei der Umweltprüfung nicht alle Wirkungszusammenhänge zu untersuchen, sondern nur diejenigen, die „nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessenerweise verlangt werden“ können. Nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz ist sowohl die **Erforderlichkeit** als auch die **Zumutbarkeit** einer weiteren Untersuchung maßgebend. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der relevanten Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet heute schon fast vollständig versiegelt ist. Lediglich in den Teilbereichen, die in den Bebauungsplan neu integriert werden und die damit versiegelt werden können, sind weitere Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen in geringem Umfang zu erwarten. Die neu in Anspruch genommenen Flächen haben eine Größe von etwa 1.687 m<sup>2</sup>. An das Plangebiet angrenzende geschützte Biotopstrukturen werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans zwar berührt, jedoch nicht beeinflusst.

### 15.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von etwa 1.687 m<sup>2</sup> führt zum Verlust der Bodenfunktionen sowie zur Vernichtung der bestehenden ökologischen Strukturen. Zur schutzgutbezogenen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft und zum Ausgleich des bilanzierten Kompensationsbedarfs werden Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Kehl herangezogen.

Die folgende Bilanzierung beschränkt sich auf die Veränderungen im Rahmen der Neuinanspruchnahme zwei weiterer Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auf diesen insgesamt etwa 1.687 m<sup>2</sup> wird durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ein Verlust der vorhandenen Strukturen erfolgen.

#### 15.2.1 Eingriffssituation

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Kehl-Sundheim“ wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Entscheidend dabei ist die Neuversiegelung auf bisher unverbautem Gelände in einem Umfang von 1.687 m<sup>2</sup>. Hiermit ist vor allem ein Eingriff in die Schutzgüter **Boden** sowie **Tiere und Pflanzen** verbunden.

Für die verbleibenden Schutzgüter wird der Eingriff auf Grund der Größe und Lage des Eingriffsbereichs als nur sehr gering eingeschätzt.

#### 15.2.2 Bewertungsverfahren

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

#### 15.2.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Auf Grundlage der Planungen werden die Biotoptypen und das Schutzgut Boden rechnerisch bilanziert. Die Ausprägungen der Schutzgüter im Ist-Zustand werden dem Planstand gegenüber gestellt.



**Biotoptypenkartierung**

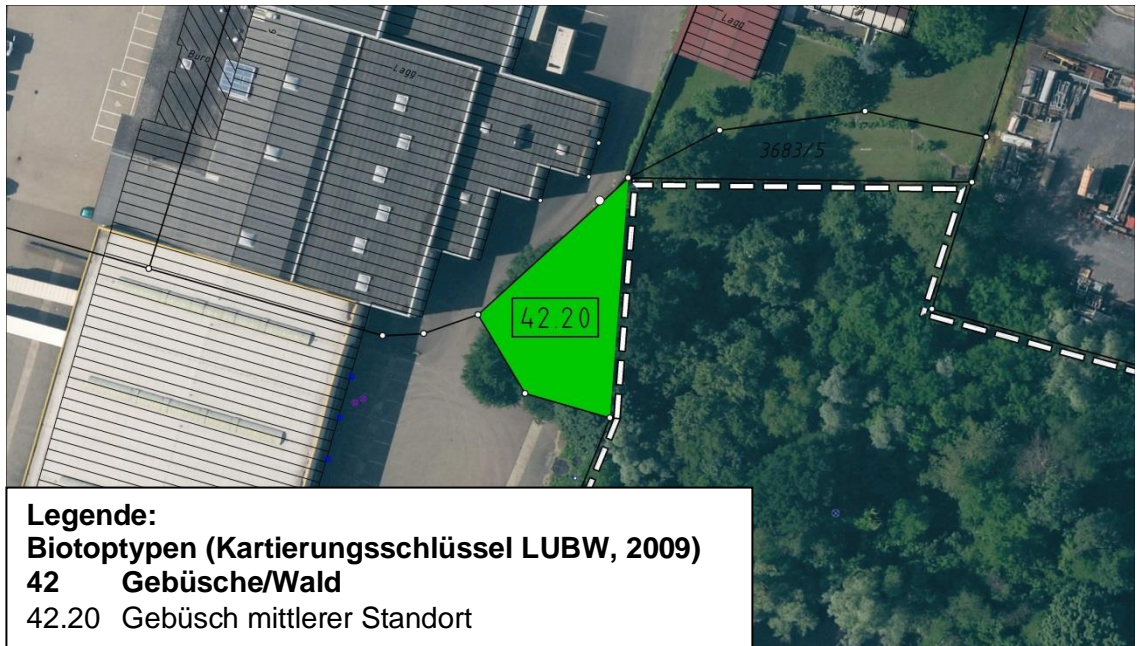


Abbildung 20: Biotoptypenkartierung – Teilbereich 1

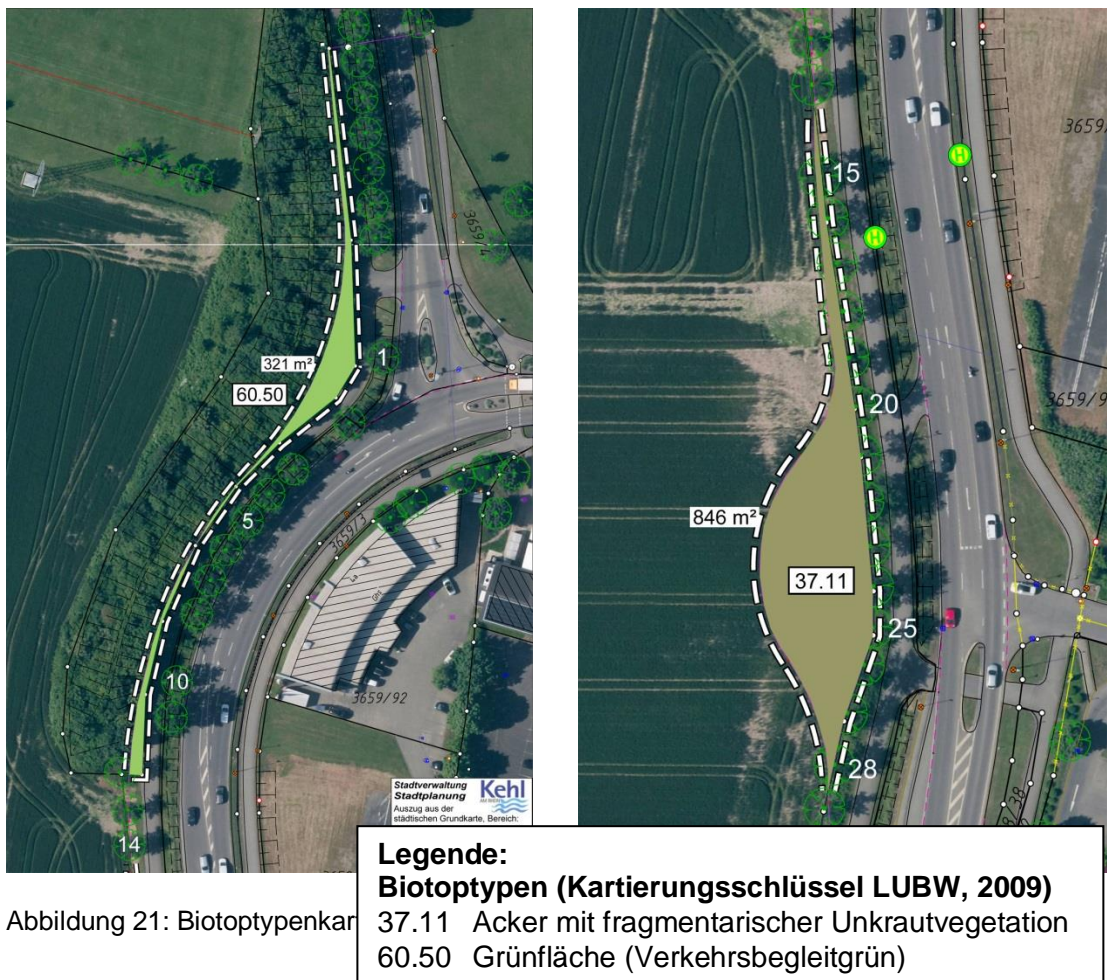


Abbildung 21: Biotoptypenkar

**Biotoptypenbilanzierung**

Nr.	Biotoptyp	Wert- stufe	Bestand Fläche in m <sup>2</sup>	ÖP Bestand	Planung Fläche in m <sup>2</sup>	ÖP Planung
37.11	Acker mit fragmentari- scher Unkrautvegetation	4	846	3.384	---	---
42.20	Gebüsch mittlerer Standort	16	520	8.320	---	---
45.10 - 45.30a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen	6	28 Einzel- bäume mit U = 90 cm	15.120	---	---
60.21	Völlig versiegelte Fläche	1	---	---	1.687	1.687
60.50	Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)	4	321	1.284	---	---
	<b>Gesamtfläche</b>		<b>1.687</b>		<b>1.687</b>	
	<b>Wertsumme</b>			<b>28.108</b>		<b>1.687</b>
	<b>Kompensationsbedarf</b>					<b>26.421</b>

Nach der Umsetzung der Planung kommt es zu einem **Wertverlust** beim Schutzgut Pflanzen und Tiere von **26.421 Ökopunkten (ÖP)**.

**Bodenbilanzierung**

Boden	ÖP / m <sup>2</sup>	Bestand Fläche in m <sup>2</sup>	ÖP Bestand	Planung Fläche in m <sup>2</sup>	ÖP Planung	Verlust ÖP	Nettoneu- versiege- lung
Gebüsch mittlerer Standort	12	520	6.240	---	---	<b>6.240</b>	---
Acker <sup>2</sup>	9,33	846	7.893	---	---	<b>7.893</b>	---
Grünfläche	4	321	1.284	---	---	<b>1.284</b>	---
Völlig versie- gelte Flächen	0	---	---	1.687	0	<b>0</b>	+ 1.687
<b>Gesamt- fläche</b>		<b>1.687</b>		<b>1.687</b>			
<b>Wertsumme</b>			<b>15.417</b>		<b>0</b>		
<b>Kompen- sations- bedarf</b>						<b>15.417</b>	

Nach der Umsetzung der Planung kommt es zu einem **Wertverlust** beim Schutzgut Boden von **15.417 Ökopunkten (ÖP)**.

<sup>2</sup> Die Ackerfläche wurde anhand der Bodenzahl und Grünlandgrundzahl, der Bodenart, Entstehung und Zustandsstufe mit folgenden Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen bewertet: 2-2-3 und damit Wertstufe 2,333.

Für den Bebauungsplan "Gewerbezentrum Kehl-Sundheim" in Kehl-Sundheim ist ein Ausgleich mit insgesamt **41.838 Ökopunkten (ÖP)** erforderlich. Somit kommt es nach der Umsetzung der Planung zu einem Wertverlust von **41.838 Ökopunkten (ÖP)**, der durch das vorhandene Guthaben im Ökokonto der Stadt Kehl kompensiert wird. Nach in Kraft treten des Bebauungsplans werden **41.838 Ökopunkte (ÖP)** vom Ökokonto der Stadt Kehl abgebucht.

#### 15.2.4 Kompensationsmaßnahme

Bezeichnung:	Kittersburger Wässerwiesen in Kehl-Kittersburg
Maßnahme:	Wiesenwässerung
Beschreibung:	Restaurierung der Wasserungseinrichtungen, Betrieb der Wiesenwässerung <ol style="list-style-type: none"><li>1. Entbuschung der erforderlichen Wiesengräben, Wiederherstellung der Profilierung</li><li>2. Reparatur/Neuherstellung der erforderlichen Wässerungseinrichtungen</li><li>3. Betrieb der Wiesenwässerung: Anstau der Schutter am Wehr der Kittersburger Mühle, Zuleitung von Wasser über die Bewässerungsgräben und flächig flache Überrieselung der Wiesen. Abzug des Wassers über die Entwässerungsgräben. Jährlich 1-2 Wochen im Februar / März und eventuell nach der Heuernte sowie nach dem zweiten Schnitt und über Winter.</li></ol>

Voraussetzung ist ein Schutterwasserstand, der die Wiesenwässerung ermöglicht, ohne in der Schutter den Niedrigwasserstand des vorausgegangenen Halbjahres zu unterschreiten.

Jährliche Unterhaltung der Gräben und Wässerungseinrichtungen.

Die Kompensationsmaßnahme ist eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt. Die Wiesenwässerung wurde bereits seit 2009 für den östlichen Teilbereich und seit 2011 für die Gesamtfläche durchgeführt. Die Maßnahme wurde in enger Absprache mit den Betrieben geplant und durchgeführt. Einer der Pächter betreut die Wässerung. Die Wässerung dauert für die Gesamtfläche 1-2 Wochen, je nach Wasserangebot. Die einzelnen Teilflächen werden nur einige Stunden gewässert, dies ist durch Wehrtafeln in den Bewässerungsgräben regulierbar. Es handelt sich explizit nicht um eine langanhaltende Vernässung, die Flächen werden aus den Bewässerungsgräben gespeist, d.h. das Wasser läuft über die feinnivellierten Flächen und wird in den Entwässerungsgräben wieder abgeleitet, das Wasser "steht" nicht. Der bestehende Leitungsverlauf betrifft die Wiesenwässerung nur im nord-westlichen Teil. Die Leitung verläuft bereits heute unter dem besonders geschützten Biotop "Hecken- und Grabenröhrichte um Kittersburger Wiesen".

Gemeinde: Kehl

Gemarkung: Goldscheuer  
Flurstück: 3050/0

---

**Bewertung Ausgangszustand gem. Ökokontoverordnung**

---

Nr.	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert	Ökopunkte gesamt
33.41	Fettwiese mittlerer Standort	413.156	13	5.371.028

Begründung: Mittlere Glatthaferwiesen, Fuchsschwanz-Glatthaferwiesen und Wiesenknopf-Silgenwiesen unterschiedlicher Bewirtschaftungsintensität auf mittlerem Standort. (Normalwert)

---

**Bewertung Zielzustand gem. Ökokontoverordnung**

---

Nr.	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert	Ökopunkte gesamt
33.41	Fettwiese mittlerer Standort	413.156	16	6.610.496

Begründung: Aufwertung der Wiesen durch Wiesenwässerung: Graduelle Verschiebung des Artenspektrums bei Flora und Fauna in Richtung Auengrünland. Verbesserung der lokalen Vielfalt durch Entwicklung feuchterer Wiesentypen als (Teil-) Lebensraum seltener und gefährdeter Auenarten (z.B. Lauschschrecke, Sumpfschrecke, Großer Brachvogel, Weißstorch). Schaffung regional hervorragender Nahrungsflächen zahlreicher Vogelarten während der Wiesenwässerung. (Aufwertung um rd. 20%). Die Aufwertung durch die Wiesenwässerung ergibt sich nicht aus einer Veränderung der Nutzungsintensität oder des Biotoptyps sondern durch die Veränderung des Wasserhaushalts der Wiesen zum feuchten/nassen hin und der damit verbundenen Aufwertung des Biotoptyps.

---

**Bilanzierung** **Ökopunkte (ÖkVO)**

---

Bewertungsdifferenz Zielzustand - Ausgangszustand

**1.239.468**

**Lageplan**

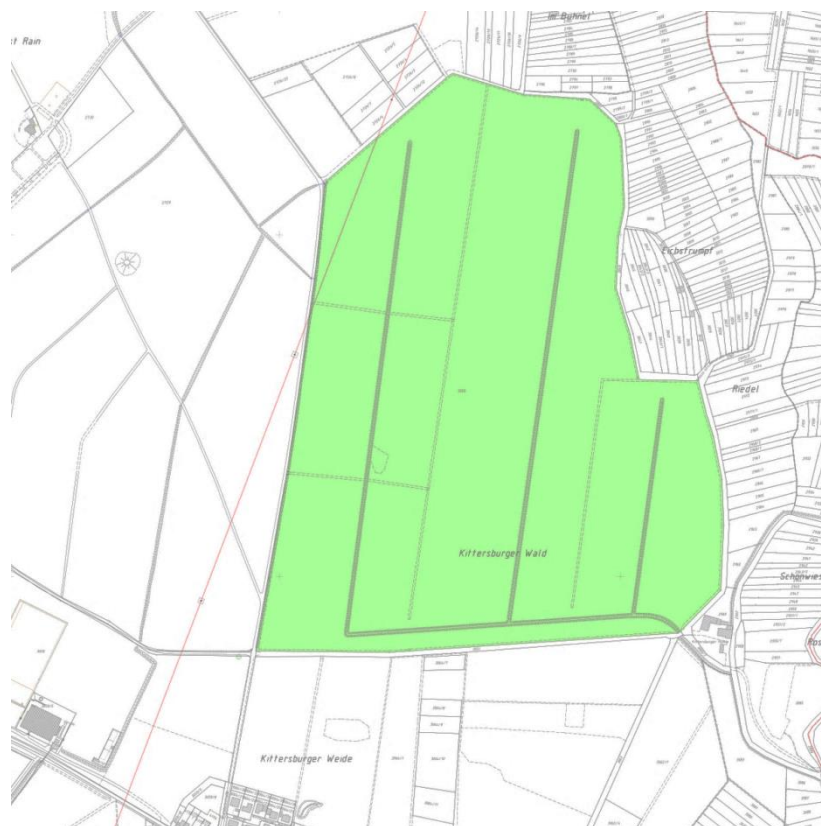


Abbildung 22: Lageplan Kittersburger Wässerwiesen in Kehl-Kittersburg





Abbildung 23: Kittersburger Wasserwiesen in Kehl-Kittersburg



### 15.2.5 Eingriffszuordnung

Kreis:	Ortenaukreis
Gemeinde:	Kehl
Bezeichnung des Bauleitplans:	Bebauungsplan "Lummertskeller IV" in Kehl-Kork und Kehl-Odelshofen
Aktenzeichen UNB:	62/662-364.53/NiSt

---

#### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach Ökokonto-Verordnung

---

Biotoptypen:	- 119.446
Boden:	- 128.051
Bilanz gesamt:	- 382.410

---

#### Eingriffszuordnung

---

Aktueller Flächenwert in Ökopunkten (ÖkVO):	1.239.468
Wert der Eingriffszuordnungen:	
Bebauungsplan "Morgenäcker III" in Kehl-Goldscheuer (2011):	- 145.652
Bebauungsplan "Lummertskeller IV" in Kehl-Kork und Kehl-Odelshofen (2014):	- 382.410
Bebauungsplan "Rott III" in Kehl-Odelshofen (2014):	- 46.854
Bebauungsplan "Gewerbezentrum Sundheim" in Kehl-Sundheim (2014):	- 41.838
Verbleibender Flächenwert in Ökopunkten (noch nicht zugeordnet): (Stand: 05.09.2014)	622.714

## 16 MONITORING

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) sind folgende Maßnahmen geplant:

- Überprüfung des Versiegelungsgrades
- Überprüfung auf unvorhersehbare Bodenverunreinigungen (Unfälle während der Bauarbeiten, Fund bislang nicht bekannter Altlasten etc.)
- Überwachung der Grundwasserqualität (Verunreinigungen durch Unfälle während der Bauarbeiten etc.)
- Überprüfung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Nach 2, 5 und 10 Jahren ist das Monitoring durchzuführen. Ferner ist zu überprüfen, ob die Maßnahmen ausreichend waren, um ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen Gewerbe, Erholung, Landwirtschaft und Verkehr zu gewährleisten.

## 17 ZUSAMMENFASSUNG

Im vorliegenden Umweltbericht werden der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes und seiner Umgebung sowie die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt. Im Umweltbericht sind entsprechende grünordnerische Maßnahmen integriert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt etwa 30 ha. Der größte Teil ist jedoch bereits durch Bebauungspläne überplant und fast vollständig versiegelt. Nur kleine Flächen sind als Straßenbegleitgrün gestaltet. Zusätzlich grünen Bäume die Straßen und Stellplatzflächen ein. Diese Strukturen bleiben überwiegend erhalten, da die Aufstellung des Bebauungsplans vorwiegend die möglichen Nutzungen neu definiert und die verkehrliche Situation neu ordnet. Lediglich zwei kleinere Teile werden neu in den Bebauungsplan integriert. Die Flächen mit einer Größe von etwa 1.687 m<sup>2</sup> insgesamt setzen sich aus Ackerflächen, Flächen mit Verkehrsbegleitgrün und gehölzbestandene Flächen am ehemaligen Fort Sundheim zusammen. Da nur auf diesen Flächen ein Eingriff stattfindet, wird eine Bilanzierung nur für diese Bereiche durchgeführt.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist nicht vermeidbar und kann auch nicht durch interne Maßnahmen gemindert oder ausgeglichen werden. Zur schutzgutbezogenen Kompensation der Eingriffe auf das Schutzgut Boden werden zum Ausgleich des bilanzierten Kompensationsbedarfs Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Kehl herangezogen.

Auch der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen kann nicht intern kompensiert werden. Auch hier werden zur schutzgutbezogenen Kompensation der Eingriffe auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zum Ausgleich des bilanzierten Kompensationsbedarfs Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Kehl bzw. Ersatzaufforstungsflächen auf der Gemarkung Kehl herangezogen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Klima, Orts- und Landschaftsbild, Mensch, sind auf Grund der geringen Größe der neu versiegelten Fläche unerheblich. Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

## Anhang

### NUTZUNGSSPEKTRUM/EINZELHANDELSBETRIEBE IM GEWERBEGBIET SUNDHEIM

Flst.-Nr.	Anschrift	Art der Nutzung/ Name des Betreibers	Bemerkungen	genehmigte Verkaufs- fläche
3659/12	Siemensstr. 1	KAYSERI Market Lebensmittel Groß- u. Einzelhan- del mit Bäckerei	E Ga	669,81 m <sup>2</sup>
3659/12	Siemensstr. 1	Gaststätte „No. 1“	Ga	
3659/12	Siemensstr. 1	Gaststätte „Zeugma“	Ga	mit Wohnnutzung
3659/5	Siemensstr. 2	Rauch Bauen & Wohnen	H	
3659/13	Siemensstr. 3	Böttger Sanitätshaus	H	
3659/13	Siemensstr. 3	Deecom Mc Wear Bekleidung	B	mit Wohnnutzung
3659/6	Siemensstr. 4	SWEG (Südwestdeutsche Ver- kehrs-AG) - Busleitstelle	G	Busdepot und Büro mit Wohnnutzung
3659/19	Siemensstr. 5	Parkplatz für Diskothek		
3659/9	Siemensstr. 6	Heizungs-Fus-GmbH	H	
3659/10	Siemensstr. 6-8 / Daimlerstr. 7	Best Möbel Möbel und Küchen	G	Baugenehmigung für Lager
3659/10	Siemensstr. 6-8 / Daimlerstr. 7	Thomas Hetzel Schlosserei	H	
3659/20	Siemensstr. 7	Gere GmbH Kiss-Club / Diskothek	V	
3674/2	Siemensstr. 8	Braun IP GmbH Armaturen für Rohrleitungs- und Anlagenbau	B	
3674/2	Siemensstr. 8	Büro Blechinger Kfz-Sachverständiger	B	
3674/2	Siemensstr. 8	B & F Großraumspedition GmbH	G	
3674/2	Siemensstr. 8	Algeco GmbH Modulbau, Einkauf, Technik	B	mit Wohnnutzung
3674/3	Siemensstr. 8a	Hertrich Verwaltungs- u. Beteili- gungs- GmbH & Co. KG + Hertrich GmbH Abbruch- und Erdarbeiten	B G	mit Wohnnutzung
3659/14	Siemensstr. 9	PVD Secondhand-Kaufhaus, Werkstatt, Montage	G/ E	Gesamtbetriebs- fläche: 360 m <sup>2</sup>
3674	Siemensstr. 10	Algeco GmbH, Zentrallager, Wa- renannahme, Warenausgabe	G	
3659/24	Siemensstr. 11	FD Pharma GmbH	G/ B	Kontaktlinsenvertrieb
3661/8	Siemensstr. 12	Leerstand		
3659/22	Siemensstr. 13	GÜPO GmbH Chemie und Technik	G	Container
3665/5	Siemensstr. 17	Algeco GmbH Vermietung Container, Modulbau + MBM Mietsysteme für Bau und Industrie GmbH	B/ G	Teilgrundstück im Geltungsbereich B-Plan
3665/4	Siemensstr. 19	Sänger oHG Kfz-Werkstatt-Ausrüstung	G	
3665/2	Siemensstr. 21	Sari Vorrichtung-Apparatebau GmbH	G	
3665/6	Siemensstr. 21a	Dombovari Béla Werkzeugbau	G	mit Wohnnutzung
3665/1	Siemensstr. 23	Reifen Dinser GmbH Reifenfachhandel	G	

UMWELTBERICHT

3659/16	Daimlerstr. 2	Aldi Einkauf GmbH & Co. oHG Unternehmungsgruppe Aldi Süd	E		748,61 m <sup>2</sup>
3659/7	Daimlerstr. 3	Umspannwerk Sundheim EnBW und E-Werk Mittelbaden			
3659/29	Daimlerstr. 5	Graff Juncker Reifen GmbH Reifenfachhandel, Werkstatt	G/ H		
3659/29	Daimlerstr. 5	Martin Grampp Lackierfachbetrieb	H		
3659/29	Daimlerstr. 5	Rudi Szesny Werkstatt mit Büro und Verkauf für Malerei- und Lackierfachbetrieb	H		
3659/10	Daimlerstr. 7	Diakonie Kork Epilepsiezentrum, Hanauerland Werkstätten i. V. m. Vision gGmbH	G	Verarbeitung von Flaschenkorken	
3659/10	Daimlerstr. 7	CosSavon GmbH, Verpackung von Stückseife und anderer Kosmetik	G		
3659/28	Daimlerstr. 9	Gümpel Reisen GmbH, Busreisen	G/ B		
3659/28	Daimlerstr. 9	Omnicar Fahrzeughandel GmbH Ausstellungsfläche	G		
3661/9	Daimlerstraße	Gasdruckregelanlage Badenova AG & Co. KG			
3659/94	Boschstraße 1	Lidl, Parkplatz			
3659/30	Boschstraße 3	Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Lebensmittel	E		997,45 m <sup>2</sup>
3659/17	Boschstraße 4	Sparkasse Hanauerland	B/ D		
3659/17	Boschstraße 4	Euro-Küchen-Kintscher, Lager	G		
3659/92	Boschstraße 4a	Bucher KG / Abex (Gienger Grup- pe) Fachgroßhandel mit Bad- und Fliesenausstellung	G		
3659/92	Boschstraße 4a	Euro-Küchen-Kintscher oHG	E		569,71 m <sup>2</sup>
3659/92	Boschstraße 4a	Geiger & Geiger GmbH Musikhaus	E		359,95 m <sup>2</sup>
3684, 3659/25	Boschstraße 6a	GLS General Logistics Systems Germany GmbH & Co. Depot 76	G		
3659/31, 3684, 3659/25	Boschstraße 6a	DSV Road GmbH Spedition	G		
3659/25	Boschstraße 6b	dm-Drogerie Markt GmbH & Co. KG	E		727,00 m <sup>2</sup>
3659/26	Hertzstraße 1	Café Backhaus Dreher Backhaus und Café	H/ Ga		(77,00 m <sup>2</sup> )
3659/89	Hertzstraße 1	Café Backhaus Dreher Parkplatz und Backhaus	H		
3682/3	Hertzstraße 2	Leerstand Gebäude; vorübergehende Nutzung der Parkfläche als Ausstellungsfläche durch Rheingarage Uwe Baumert	G		
3659/35	Hertzstraße 5	Lang Fliesen GmbH Fliesenfachgeschäft	H	mit Wohnnutzung	
3682/7	Hertzstraße 6	SCS Satellite Car Service GmbH Autowerkstatt	G		
3682/7	Hertzstraße 6	SMT Sheet Metal Technologies GmbH, Blechverarbeitung	G		
3682/7 + 3682/5	Hertzstraße 6	Otto Nußbaum GmbH & Co. KG Büro	G	mit Wohnnutzung	

**UMWELTBERICHT**

3682/5	Hertzstraße 6	Zeiser GmbH & Co. KG Blechverarbeitung	G	mit Wohnnutzung	
3685	Am Sundheimer Fort 1-5	Hauptmieter: 1. Kaufland Warenhandel GmbH & Co. KG  2. toom Baumarkt GmbH	E	Einkaufs- und Dienst- leistungszentrum mit Getränkemarkt + Kleinfilialisten	4.222,94 m <sup>2</sup> 595,28 m <sup>2</sup> 306,60 m <sup>2</sup> 10.358,88m <sup>2</sup>
3685/1	Am Sundheimer Fort 2	Autohaus Tabor GmbH mit Werkstatt und Waschstraße	G		
3683/3	Am Sundheimer Fort 4	Fressnapf Tiernahrungs GmbH	E		568,92 m <sup>2</sup>
3683/3	Am Sundheimer Fort 4	Schütterle Boden Plus KG Raumausstattung	E/ H	mit Wohnnutzung	167,10 m <sup>2</sup>
3683/3	Am Sundheimer Fort 4	X-Pro Renovation Teppichboden- und Polsterreinigung Schütterle	G		
3683/2	Am Sundheimer Fort 6-8	Diakonie Kork Epilepsiezentrum, Hanauerland Werkstätten	G		
3684/1	Am Sundheimer Fort 10	Wohn Aktiv Norsingen GmbH Wohnideen zum Mitnehmen	E		4.353,40 m <sup>2</sup>

**E** = Einzelhandel; **G** = Gewerbebetrieb; **B** = Büronutzung/Verwaltung; **D** = Dienstleistung;  
**V** = Vergnügungsstätte; **H** = Handwerk; **Ga** = Gaststätte/Schank- u. Speisewirtschaft;

(Stand: 11.08.2014)

**NUTZUNGSSPEKTRUM IM GEWERBEGEBIET SUNDHEIM - ÜBERSICHTSPLAN**

(Stand 11.08.2014)

